

中海企业发展集团有限公司公司债券年度报告 (2022 年)

2023 年 04 月

重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。

本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证本报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2022 年年度财务报告出具了标准的无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。

截至本报告期末，公司面临的风险因素与募集说明书所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	5
第一节 公司基本情况	6
一、公司基本信息	6
二、信息披露事务负责人基本信息	6
三、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况	7
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况	7
五、公司独立性情况	7
六、公司合规性情况	9
七、公司业务及经营情况	9
第二节 公司信用类债券基本情况	11
一、公司债券基本信息	11
二、公司债券募集资金使用和整改情况	38
三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况	51
四、报告期内公司信用类债券评级调整情况	51
五、增信措施情况	51
六、中介机构情况	52
第三节 重大事项	54
一、审计情况	54
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	54
三、合并报表范围变化情况	56
四、报告期内亏损情况	56
五、资产受限情况	56
六、可对抗第三人的优先偿付负债情况	56
七、资金占款情况	56
八、有息负债变动和逾期情况	57
九、对外担保情况	57
十、重大未决诉讼情况	58
十一、年度环境信息	58
十二、信息披露事务管理制度变更情况	58
第四节 向普通投资者披露的信息	59
第五节 财务报告	60
一、财务报表	60
第六节 发行人认为应当披露的其他事项	78
第七节 备查文件	79
附件一、发行人财务报告	81

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、发行人、中海地产	指	中海企业发展集团有限公司
董事会	指	本公司董事会
公司章程	指	《中海企业发展集团有限公司章程》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
审计机构	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
中海兴业	指	中国海外兴业有限公司，为公司唯一股东
中海发展	指	中国海外发展有限公司（00688.HK）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定
交易日	指	深圳证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日
报告期	指	2022 年度
元、万元、亿元	指	如无特别说明，为人民币元、万元、亿元

注：本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节 公司基本情况

一、公司基本信息

中文名称	中海企业发展集团有限公司
中文简称	中海地产
外文名称（如有）	CHINA OVERSEAS PROPERTY GROUP CO.,LTD
外文名称缩写（如有）	COHL
法定代表人	张智超
注册资本（万元）	2,000,000
实缴资本（万元）	2,000,000
注册地址	广东省深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路 11 号汇通大厦 10 层
办公地址	广东省深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼
邮政编码	518048
公司网址（如有）	www.coli688.com
电子信箱	coli.ir@cohl.com

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	郭光辉
职位	董事、副总经理
联系地址	深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼
电话	0755-82826666
传真	0755-82950666
电子信箱	coli.ir@cohl.com

三、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人

报告期末控股股东姓名/名称：中国海外兴业有限公司

报告期末实际控制人姓名/名称：国务院国有资产监督管理委员会

（二）控股股东、实际控制人的变更情况

1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

四、董事、监事、高级管理人员及变更情况

截至报告批准报出日董事、监事、高级管理人员情况

人员姓名	职务
张智超	董事长、总经理
罗亮	董事、副总经理
郭亮辉	董事、副总经理
徐丰	监事

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员未发生变更。

五、公司独立性情况

中海发展（00688.HK）是本公司间接控股股东，为香港联交所上市公司。本期发行人中海地产为中海发展的境内子公司。截至 2022 年末，发行人为中海发展在境内最大的房地产经营主体，发行人的业务、资产规模在中海发展的占比具有绝对优势。本公司作为中海发展最大的境内子公司，与控股股东在业务、资产、人员、财务、机构等方面的独立性良好。

本公司及控股子公司已经具备了经营房地产业务所需的资质及完整的业务体系，项目的立项、土地储备、勘探规划、设计、工程、施工、采购、销售及售后服务等业务流程均能够独立运作。本公司及控股子公司拥有经营房地产业务相关的资产，包括但不限于土地、资质的所有权或使用权。在土地、资质方面，本公司及控股子公司资产独立完整、产权明确，不存在公司控股股东及其控制的其他企业占用本

公司及控股子公司土地、资质的情况。公司设立了董事会等管理、监督机构，构建了决策制度有效、职权范围明确的法人治理结构和制衡机制。公司依据房地产业务特征和自身发展需要，设立了综合管理部、人力资源部、财务资金部、监察审计部、数字科技部、法律合规部、运营管理部、设计管理部、投资管理部、投资拓展与产业合作部、客户服务部、营销管理部、工程管理部、成本管理部、企业传讯部、金融业务部、创新业务发展部共 17 个职能部门，行使相应的经营管理职权，各部门权责明确、相互协调。

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，在资产、人员、机构、财务、业务方面拥有较为充分的独立性。

发行人关联交易遵循公正、公平、公开的原则，公司同关联方的关联交易按市场价格作为定价基础。

发行人采用集团化运营模式，实行总部集中资金管理权和融资权的机制，对境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。其他应付账款中关联方往来款的形成，主要是与发行人同属同一控制人的关联项目公司向发行人集团本部归集的销售回款。关联方往来贷款均在合同中约定拆借期限，资金到期后根据贷款公司的资金情况做收回或展期处理。另外，发行人关联方资金拆借流程严格按照公司管理制度《中国海外发展有限公司资金管理制度》执行，该制度对相关资金的申请、审批、发放、回收等环节均作了严格的流程安排及规定。

1. 日常关联交易

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	42.95
出售商品/提供劳务	60.63
关联方租赁（作为出租方）	0.90
关联方担保	177.44

2. 其他关联交易

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
应收关联方款项	950.30
应付关联方款项	1,282.54
资金拆借，作为拆出方	383.34
资金拆借，作为拆入方	224.18

3. 担保情况

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 177.44 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内不存在与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的百分之百以上的。

六、公司合规性情况

报告期内，本公司不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度等规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况。

七、公司业务及经营情况

（一）公司业务情况

本公司的经营范围为：对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包，承担项目组织和施工管理业务，按照项目公司原则通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务；造价咨询；工程项目管理。许可经营项目是：工程勘察设计。

目前，公司主营业务收入主要来自房地产开发、物业出租和承包工程，其中，房地产开发占据最大比重。

（二）公司业务发展目标

公司定位于成为卓越的国际化不动产开发运营集团，坚持做“四好”公司，即“好产品、好服务、好效益、好公民”；坚持“悦享空间，智慧物联，绿色科技，健康生活+”的产品设计理念；坚持“过程精品，楼楼精品”的开发理念；坚持“客户至上，行稳致远”的客户服务理念；创立并经营“海之子”“海之星”“海纳”三大人力资源品牌，选聘高校优才与社会精英，构建体系化的人才培养机制，为企业持续发展提供人才保障。在四十多年的房地产开发经营的过程中，中海地产形成了独特的领先市场的产品体系，已先后推出了独立研发的五代住宅产品体系。历经 40 多年的发展，公司建立起“住宅开发”“城市运营”“创意设计 & 现代服务”三大产业群。

展望未来，中海地产坚持规模化、专业化、品牌化的可持续发展战略，继续做大、做强、做优三大

产业群，持续与广大客户、股东、社区、城市共谋发展、共赢未来、共创美好生活。

（三）公司业务经营情况

1. 各业务板块收入与成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块/产品 (服务)	收入	收入同 比变动 比例 (%)	收入占 比 (%)	成本	成本同 比变动 比例 (%)	成本 占比 (%)	毛利率 (%)	毛利率 同比变 动比例 (%)	毛利占 比 (%)
房产开发	1,269.05	-22.93	90.99	979.32	-22.87	90.39	22.83	-0.24	93.07
承包工程	37.81	107.68	2.71	25.07	57.14	2.31	33.69	172.55	4.09
物业出租	15.03	-16.2	1.08	3.26	-37.12	0.3	78.31	10.21	3.78
销售商品	49.38	88.1	3.54	45.79	84.89	4.23	7.27	28.08	1.15
商标使用权收入	0	-100	0	0	-100	0	0	-100	0
咨询服务	0.14	0	0.01	0.01	0	0	92.86	0	0.04
物业管理	1.99	231.46	0.14	1.87	212.2	0.17	6.03	0	0.04
投资性房地产处 置	20.05	0	1.44	27.58	0	2.55	-37.56	0	-2.42
其他	1.35	281	0.1	0.61	-72,387.51	0.06	54.81	-45.19	0.24
合计	1,394.79	-18.5	100	1,083.49	-99.91	100	22.32	-3.31	100

近年来，公司主营业务收入占比保持在较高水平，营业收入、营业成本、毛利率等指标同比无较大
幅度变化，经营情况稳健。

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务 板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年同 期增减 (%)	营业成本 比上年同 期增减 (%)	毛利率比 上年同期 增减 (%)
房地产	房产开发	1,269.05	979.32	22.83	-22.93	-22.87	-0.24
合计	—	1,269.05	979.32	—	-22.93	-22.87	—

2. 合并报表范围新增业务情况

报告期内，本公司无合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上的业务
板块。

3. 非主要经营业务情况

报告期内，本公司无非主要经营业务收入占合并报表范围营业收入 30%以上的情况。

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司债券基本信息

债券简称	22 中海 08
债券代码	148161.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种二)
发行日	2022 年 12 月 16 日
起息日	2022 年 12 月 20 日
最近回售日	
到期日	2027 年 12 月 20 日
债券余额（亿元）	15
票面利率（%）	2.70
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否

报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	22 中海 06
债券代码	149951.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)
发行日	2022 年 09 月 16 日
起息日	2022 年 09 月 20 日
最近回售日	
到期日	2027 年 09 月 20 日
债券余额（亿元）	5
票面利率（%）	3.15
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司

受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、询价成交、点击成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	22 中海 04
债券代码	149914.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
发行日	2022 年 05 月 06 日
起息日	2022 年 05 月 10 日
最近回售日	
到期日	2027 年 05 月 10 日
债券余额（亿元）	15
票面利率（%）	3.48
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	询价成交、点击成交、匹配成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	22 中海 02
债券代码	149847.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
发行日	2022 年 04 月 01 日

起息日	2022 年 04 月 07 日
最近回售日	
到期日	2027 年 04 月 07 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	3.5
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和	否

应对措施	
债券简称	21 中海 10
债券代码	149750.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种二)
发行日	2021 年 12 月 16 日
起息日	2021 年 12 月 20 日
最近回售日	
到期日	2026 年 12 月 20 日
债券余额（亿元）	8
票面利率（%）	3.38
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否

报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、竞买成交、询价成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	21 中海 08
债券代码	149713.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种二)
发行日	2021 年 11 月 23 日
起息日	2021 年 11 月 25 日
最近回售日	
到期日	2026 年 11 月 25 日
债券余额（亿元）	12
票面利率（%）	3.38
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所

主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	16 中海 01
债券代码	136646.SH
债券名称	中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券(第一期)
发行日	2016 年 08 月 19 日
起息日	2016 年 08 月 23 日
最近回售日	2026 年 08 月 23 日
到期日	2026 年 08 月 23 日
债券余额（亿元）	19

票面利率（%）	3.6
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、协商成交、竞买成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	21 中海 06
债券代码	149588.SZ

债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)
发行日	2021 年 08 月 05 日
起息日	2021 年 08 月 09 日
最近回售日	2026 年 08 月 09 日
到期日	2028 年 08 月 09 日
债券余额（亿元）	15
票面利率（%）	3.25
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否

适用的交易机制	协商成交、竞买成交、点击成交、询价成交、匹配成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	21 中海 02
债券代码	149513.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
发行日	2021 年 06 月 10 日
起息日	2021 年 06 月 15 日
最近回售日	
到期日	2026 年 06 月 15 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	3.55
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否

报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	22 中海 07
债券代码	148160.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种一)
发行日	2022 年 12 月 16 日
起息日	2022 年 12 月 20 日
最近回售日	
到期日	2025 年 12 月 20 日
债券余额（亿元）	15
票面利率（%）	2.25
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定

是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、协商成交、竞买成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	22 中海 05
债券代码	149950.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)
发行日	2022 年 09 月 16 日
起息日	2022 年 09 月 20 日
最近回售日	
到期日	2025 年 09 月 20 日

债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	2.4
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	22 中海 03
------	----------

债券代码	149913.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
发行日	2022 年 05 月 06 日
起息日	2022 年 05 月 10 日
最近回售日	
到期日	2025 年 05 月 10 日
债券余额（亿元）	15
票面利率（%）	2.75
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否

报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	竞买成交、询价成交、点击成交、匹配成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	22 中海 01
债券代码	149846.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
发行日	2022 年 04 月 01 日
起息日	2022 年 04 月 07 日
最近回售日	
到期日	2025 年 04 月 07 日
债券余额（亿元）	20
票面利率（%）	3.05
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否

报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	协商成交、竞买成交、询价成交、点击成交、匹配成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	21 中海 09
债券代码	149749.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种一)
发行日	2021 年 12 月 16 日
起息日	2021 年 12 月 20 日
最近回售日	
到期日	2024 年 12 月 20 日
债券余额（亿元）	13
票面利率（%）	2.98
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定

是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	协商成交、竞买成交、询价成交、点击成交、匹配成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	21 中海 07
债券代码	149712.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种一)
发行日	2021 年 11 月 23 日
起息日	2021 年 11 月 25 日
最近回售日	

到期日	2024 年 11 月 25 日
债券余额（亿元）	17
票面利率（%）	3.08
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、协商成交、竞买成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	21 中海 04
债券代码	149549.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
发行日	2021 年 07 月 08 日
起息日	2021 年 07 月 12 日
最近回售日	2024 年 07 月 12 日
到期日	2025 年 07 月 12 日
债券余额（亿元）	20
票面利率（%）	3.25
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否

报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、询价成交、点击成交、协商成交、竞买成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	21 中海 01
债券代码	149512.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
发行日	2021 年 06 月 10 日
起息日	2021 年 06 月 15 日
最近回售日	
到期日	2024 年 06 月 15 日
债券余额（亿元）	20
票面利率（%）	3.25
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司

投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	19 中海 02
债券代码	112846.SZ
债券名称	中海地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
发行日	2019 年 01 月 22 日
起息日	2019 年 01 月 24 日
最近回售日	2024 年 01 月 24 日
到期日	2026 年 01 月 24 日
债券余额（亿元）	15
票面利率（%）	3.75
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA

最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中银国际证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	20 中海 03
债券代码	149283.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
发行日	2020 年 11 月 05 日
起息日	2020 年 11 月 09 日

最近回售日	
到期日	2023 年 11 月 09 日
债券余额（亿元）	24
票面利率（%）	3.4
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	协商成交、竞买成交、询价成交、点击成交、匹配成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	20 中海 01
债券代码	149197.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)(品种一)
发行日	2020 年 08 月 12 日
起息日	2020 年 08 月 14 日
最近回售日	2023 年 08 月 14 日
到期日	2026 年 08 月 14 日
债券余额（亿元）	20
票面利率（%）	3.2
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否

报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	协商成交、竞买成交、点击成交、匹配成交、询价成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	21 中海 05
债券代码	149587.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)
发行日	2021 年 08 月 05 日
起息日	2021 年 08 月 09 日
最近回售日	2023 年 08 月 09 日
到期日	2025 年 08 月 09 日
债券余额（亿元）	5
票面利率（%）	2.75
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司

投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	协商成交、竞买成交、询价成交、点击成交、匹配成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	21 中海 03
债券代码	149548.SZ
债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
发行日	2021 年 07 月 08 日
起息日	2021 年 07 月 12 日
最近回售日	2023 年 07 月 12 日
到期日	2025 年 07 月 12 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	3.1
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA

最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

二、公司债券募集资金使用和整改情况

债券简称	22 中海 08
债券代码	148161.SZ
募集资金总额（亿元）	15
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还有息债务。
已使用金额（亿元）	15

未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否
	正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否

债券简称	22 中海 06
债券代码	149951.SZ
募集资金总额（亿元）	5
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。
已使用金额（亿元）	5
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否
	正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否

债券简称	22 中海 04
------	----------

债券代码	149914.SZ
募集资金总额（亿元）	15
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。
已使用金额（亿元）	15
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否 正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否

债券简称	22 中海 02
债券代码	149847.SZ
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。
已使用金额（亿元）	10
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否 正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否

募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否

债券简称	21 中海 10
债券代码	149750.SZ
募集资金总额（亿元）	8
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还 15 中海 01,18 中海 01,19 中海 01 本金。
已使用金额（亿元）	8
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否
	正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否

债券简称	21 中海 08
债券代码	149713.SZ
募集资金总额（亿元）	12
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。
已使用金额（亿元）	12
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否
	正常

项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否

债券简称	16 中海 01
债券代码	136646.SH
募集资金总额（亿元）	60
募集资金计划用途	本期发行公司债券的募集资金拟全部用于补充流动资金。
已使用金额（亿元）	60
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否
	正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否

债券简称	21 中海 06
债券代码	149588.SZ
募集资金总额（亿元）	15
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。

已使用金额（亿元）	15
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否 正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否

债券简称	21 中海 02
债券代码	149513.SZ
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。
已使用金额（亿元）	10
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否 正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否

债券简称	22 中海 07
债券代码	148160.SZ
募集资金总额（亿元）	15
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还有息债务。
已使用金额（亿元）	15
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否
	正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否

债券简称	22 中海 05
债券代码	149950.SZ
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。
已使用金额（亿元）	10
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否
	正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否

募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否

债券简称	22 中海 03
债券代码	149913.SZ
募集资金总额（亿元）	15
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。
已使用金额（亿元）	15
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否 正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否

债券简称	22 中海 01
债券代码	149846.SZ
募集资金总额（亿元）	20
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。
已使用金额（亿元）	20
未使用金额（亿元）	0

募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否
	正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否

债券简称	21 中海 09
债券代码	149749.SZ
募集资金总额（亿元）	13
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还 15 中海 01,18 中海 01,19 中海 01 本金。
已使用金额（亿元）	13
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否
	正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否

债券简称	21 中海 07
债券代码	149712.SZ

募集资金总额（亿元）	17
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。
已使用金额（亿元）	17
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否
	正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否

债券简称	21 中海 04
债券代码	149549.SZ
募集资金总额（亿元）	20
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。
已使用金额（亿元）	20
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否
	正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否

债券简称	21 中海 01
债券代码	149512.SZ
募集资金总额（亿元）	20
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。
已使用金额（亿元）	20
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否 正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否

债券简称	19 中海 02
债券代码	112846.SZ
募集资金总额（亿元）	15
募集资金计划用途	本期发行公司债券的募集资金扣除发行费用后拟全部用于支付发行人对股东中海发展的其他应付款项,同时由中海发展授权发行人将此笔募集资金划转给全资子公司中信房地产集团有限公司,以偿还其到期的公司债.本期债券发行后,发行人将募集资金划转给中海发展全资子公司中信房地产集团有限公司,其中不超过 29.85 亿元用于置换中信房地产集团有限公司的自筹资金,剩余部分用于偿还“16 中地 01”的债券回售资金(或中信房地产集团有限公司用于偿还该笔债券回售资金的自筹部分)。
已使用金额（亿元）	15
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否

	正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否

债券简称	20 中海 03
债券代码	149283.SZ
募集资金总额（亿元）	24
募集资金计划用途	本期发行公司债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债务。
已使用金额（亿元）	24
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否 正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否

债券简称	20 中海 01
债券代码	149197.SZ
募集资金总额（亿元）	20

募集资金计划用途	募集资金用途:本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于发行人住房租赁项目建设及补充营运资金。
已使用金额(亿元)	20
未使用金额(亿元)	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在: ☒ 是 ☐ 否 正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设: ☒ 是 ☐ 否 项目的进展情况及运营效益正常
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致: ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在: ☐ 是 ☒ 否

债券简称	21 中海 05
债券代码	149587.SZ
募集资金总额(亿元)	5
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。
已使用金额(亿元)	5
未使用金额(亿元)	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在: ☒ 是 ☐ 否 正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设: ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致: ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在: ☐ 是 ☒ 否

债券简称	21 中海 03
债券代码	149548.SZ
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。
已使用金额（亿元）	10
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否
	正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否

三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内公司信用类债券评级调整情况

（一）主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

☐适用 ☒不适用

五、增信措施情况

☐适用 ☒不适用

六、中介机构情况

（一）中介机构基本信息

1. 为发行人提供审计服务的会计师事务所

会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	上海市黄浦区南京东路 61 号四楼
签字会计师姓名	郑明艳、周赐麒

2. 受托管理人

☒适用 ☐不适用

债券简称	20 中海 01、20 中海 03、22 中海 01、22 中海 02、22 中海 03、22 中海 04、22 中海 05、22 中海 06	19 中海 02、22 中海 07、22 中海 08、21 中海 01、21 中海 02、21 中海 03、21 中海 04、21 中海 05、21 中海 06、21 中海 07、21 中海 08、21 中海 09、21 中海 10、16 中海 01
债券代码	149197.SZ、149283.SZ、149846.SZ、149847.SZ、149913.SZ、149914.SZ、149950.SZ、149951.SZ	112846.SZ、148160.SZ、148161.SZ、149512.SZ、149513.SZ、149548.SZ、149549.SZ、149587.SZ、149588.SZ、149712.SZ、149713.SZ、149749.SZ、149750.SZ、136646.SH
受托管理人名称	中信建投证券股份有限公司	中信证券股份有限公司
受托管理人办公地址	北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B 座	广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦/北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
受托管理人联系人	焦希波、王瑶、李谦、熊杰、钱程、卢鲸羽、田子林	王宏峰、陈天涯、蔡智洋、吴林
受托管理人联系方式	010-86451627	0755-23835300

3. 评级机构

☒适用 ☐不适用

债券简称	21 中海 03、21 中海 05、20 中海 01、20 中海 03、19 中海 02、21 中海 01、21 中海 04、21 中海 07、21 中海 09、22 中海 01、22 中海 03、22 中海 05、22 中海 07、21 中海 02、21 中海 06、16 中海 01、21 中海 08、21 中海 10、22 中海 02、22 中海 04、22 中海 06、22 中海 08
债券代码	149548.SZ、149587.SZ、149197.SZ、149283.SZ、112846.SZ、149512.SZ、149549.SZ、149712.SZ、149749.SZ、149846.SZ、149913.SZ、149950.SZ、

	148160.SZ、149513.SZ、149588.SZ、136646.SH、149713.SZ、149750.SZ、149847.SZ、149914.SZ、149951.SZ、148161.SZ
评级机构名称	联合资信评估股份有限公司
评级机构办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

（二）报告期内中介机构变更情况

报告期内，发行人发行的公司信用类债券的中介机构均未发生变更。

第三节 重大事项

一、审计情况

立信会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券服务业务资格/是经国务院证券监督管理机构备案的会计师事务所，已对本公司 2022 年年度财务报告进行了审计，并出具了标准的无保留意见的审计报告。审计报告已由本会计师事务所和注册会计师郑明艳、周赐麒签章。

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司发生会计政策变更事项，具体情况如下：

1、执行《企业会计准则解释第 15 号》

① 关于试运行销售的会计处理

解释第 15 号规定了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及其列报，规定不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整（提示：追溯调整不切实可行的，从可追溯调整的最早期间期初开始应用本解释的规定，并披露无法追溯调整的具体原因）。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

② 关于亏损合同的判断

解释第 15 号明确企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当同时包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、执行《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》

财政部于 2022 年 5 月 19 日发布了《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》（财会〔2022〕13 号），再次对允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围

进行调整，取消了原先“仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额的减让”才能适用简化方法的限制。对于由新冠肺炎疫情直接引发的 2022 年 6 月 30 日之后应付租赁付款额的减让，承租人和出租人可以继续选择采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》规范的简化方法进行会计处理，其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对 2022 年 1 月 1 日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据该通知进行调整。

3、执行《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”）。

（1）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

解释第 16 号规定对于企业分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响，并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目（含其他综合收益项目）。

该规定自公布之日起施行，相关应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至施行日之间的，按照该规定进行调整；发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，应当进行追溯调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）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

解释第 16 号明确企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期前内还是结束后），应当按照所授予权益工具修改日当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。

该规定自公布之日起施行，2022 年 1 月 1 日至施行日新增的有关交易，按照该规定进行调整；

2022 年 1 月 1 日之前发生的有关交易未按照该规定进行处理的，应当进行追溯调整，将累计影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关项目，不调整前期比较财务报表数据。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围未发生重大变化。

四、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内未发生亏损。

五、资产受限情况

截至报告期末，公司合并报表范围内受限资产账面价值为 1,269,354.01 万元，占报告期末净资产比例 5.95%，具体如下：

单位：万元 币种：人民币

受限资产类型	受限金额	占报告期末净资产百分比（%）
货币资金	5,047.79	0.02%
投资性房地产	1,264,306.23	5.93%

六、可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人及其子公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

七、资金占款情况

报告期初，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借余额为 12,020,600 万元，截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借总额为 9,041,700 万元，占上年末公司净资产比例为 42.93%，超过 10%。

报告期内，本公司不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

发行人将与同一控制下其他子公司往来的其他应收款划分为非经营性其他应收款，该部分非经营性其他应收款主要是由发行人根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款而形成。非经营性款项的形成主要是发行人作为中国海外发展有限公司境

内房地产开发业务的资金统筹调配平台，中国海外发展有限公司采用集团化运营模式，实行总部集中资金管理权和融资权的机制，发行人作为中国海外发展有限公司的资金归集方，对中国海外发展有限公司下属境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。发行人根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款。

截至报告期末占款和拆借余额前 5 名的债务人情况

单位：亿元 币种：人民币

序号	债务人名称	资信状况	报告期内发生额	报告期末未收回金额	未收回原因	未来回款安排
1	中海地产集团有限责任公司	良好	0	373.17	根据约定回款	根据公司运营情况逐步归还
2	珠海市海悦房地产开发有限公司	良好	0	64.59	根据约定回款	根据公司运营情况逐步归还
3	中海兴业（成都）发展有限公司	良好	0	31.94	根据约定回款	根据公司运营情况逐步归还
4	哈尔滨中海地产有限公司	良好	0	31.05	根据约定回款	根据公司运营情况逐步归还
5	东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	良好	0	29.83	根据约定回款	根据公司运营情况逐步归还

☐适用 ☐不适用 ☒不披露

八、有息负债变动和逾期情况

截至报告期末，公司有息负债总额为 12,427,736.72 万元，同比变动-0.88%。

单位：万元 币种：人民币

	一年以内	一年到三年	三年以上
银行贷款	877,151.07	3,266,852.47	791,202.73
公司信用类债券	740,130.13	1,749,869.87	2,897,472.81
信托借款	459,892.38	962,327.03	682,838.22

截至报告期末，公司合并报表范围内不存在公司信用类债券逾期和其他有息债务重大逾期情况。

九、对外担保情况

截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 1,774,381.94 万元，占报告期末净资产比例为 8.32%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 1,774,381.94 万元，

占报告期末净资产比例为 8.32%。

公司不存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产 10%的情形。

十、重大未决诉讼情况

截止报告期末，公司不存在重大未决诉讼情况。

十一、年度环境信息

本公司不属于应当履行环境信息披露义务的主体。

十二、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

第四节 向普通投资者披露的信息

☐适用 ☒不适用

第五节 财务报告

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	否	已披露报告期	
是否经审计	是	已审计报告期	2022 年度报告、2021 年 度报告
审计意见类型	标准的无保留意见		

一、财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	77,479,073,712.47	94,530,073,049.69
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	7,010,845,543.83	6,238,174,761.22
应收款项融资		
预付款项	879,067,383.52	975,082,843.63
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		

其他应收款	85,602,878,950.66	96,917,273,876.31
其中：应收利息		
应收股利	37,597,220.68	37,597,220.68
买入返售金融资产		
存货	306,775,811,211.28	292,629,654,152.31
合同资产	603,347,129.85	1,592,298,312.09
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	2,797,490,962.8	6,119,942,016.32
其他流动资产	17,539,686,817.86	17,659,222,712.08
流动资产合计	498,688,201,712.27	516,661,721,723.65
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	1,880,000,000	6,150,000,000
其他债权投资		
长期应收款	3,492,719,047.95	19,223,268,266.95
长期股权投资	12,298,014,235.21	8,754,790,169.98
其他权益工具投资	30,019,700	4,999,700
其他非流动金融资产		
投资性房地产	96,876,808,765.61	90,684,808,765.61
固定资产	970,421,408.02	99,343,018.15
在建工程	875,053.99	369,026.55
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	742,151,425.16	199,273,168.73

无形资产	93,608,381.79	107,414,511.4
开发支出	26,795,318.39	8,157,942.03
商誉		
长期待摊费用	75,100,010.9	30,848,215.08
递延所得税资产	4,283,687,173.23	2,902,949,384.61
其他非流动资产	67,819,277.1	59,627,360.96
非流动资产合计	120,838,019,797.35	128,225,849,530.05
资产总计	619,526,221,509.62	644,887,571,253.7
流动负债：		
短期借款	200,348,333.33	2,165,963,342.12
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	8,349,907.19	
应付账款	50,853,057,122.29	54,036,751,914.74
预收款项	159,069,164.17	174,926,632.8
合同负债	80,302,053,503.32	80,291,535,525.31
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	16,363,900.7	24,098,349.67
应交税费	13,456,676,475.59	12,709,004,477.46

其他应付款	116,121,899,964.34	161,529,887,812.67
其中：应付利息		
应付股利	775,850,931.55	602,080,071.19
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	21,733,139,156.5	32,464,706,211.71
其他流动负债	7,483,526,974	8,528,620,244.63
流动负债合计	290,334,484,501.43	351,925,494,511.11
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	53,130,552,055.75	59,899,209,157
应付债券	46,473,426,741.93	30,383,870,000
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	755,927,199.24	36,600,140.98
长期应付款	3,901,652,559.33	467,355,150
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	11,623,599,923.06	11,270,705,203.22
其他非流动负债		
非流动负债合计	115,885,158,479.31	102,057,739,651.2
负债合计	406,219,642,980.74	453,983,234,162.31

所有者权益：		
实收资本（或股本）	20,000,000,000	20,000,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	600,300,156.78	598,596,465.92
减：库存股		
其他综合收益	13,735,520,435.68	13,631,255,038.13
专项储备		
盈余公积	5,408,009,969.48	4,900,440,027.7
一般风险准备		
未分配利润	160,900,569,376.06	142,004,746,706.91
归属于母公司所有者权益合计	200,644,399,938	181,135,038,238.66
少数股东权益	12,662,178,590.88	9,769,298,852.73
所有者权益合计	213,306,578,528.88	190,904,337,091.39
负债和所有者权益总计	619,526,221,509.62	644,887,571,253.7

法定代表人：张智超主管会计工作负责人：郭光辉会计机构负责人：杨文东

（二）母公司资产负债表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	35,973,577,118.08	46,879,316,984.15
交易性金融资产		
衍生金融资产		

应收票据		
应收账款	3,031,537	847,237
应收款项融资		
预付款项	11,592,549.24	1,725,481.25
其他应收款	191,524,661,685.76	178,903,026,251.9
其中：应收利息		
应收股利	1,775,550,000	1,145,550,000
存货	349,387.1	349,387.1
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	3,410,608,213.58	25,615,921,706.09
其他流动资产		139,893,922.26
流动资产合计	230,923,820,490.76	251,541,080,969.75
非流动资产：		
债权投资	26,310,000,000	18,100,000,000
其他债权投资		
长期应收款	19,555,584,295.67	34,017,680,737.35
长期股权投资	17,011,471,447.53	11,452,099,525.63
其他权益工具投资	25,020,000	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,463,000,000	885,000,000
固定资产	4,678,887.99	25,688,504.97
在建工程	875,053.99	369,026.55
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产	3,062,474.38	9,356,764.96
无形资产	19,399,472.96	34,572,995.87
开发支出	10,056,675.68	8,156,982.79
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	188,027,774.39	281,855,572.01
其他非流动资产	62,819,277.1	55,627,360.96
非流动资产合计	64,653,995,359.69	64,870,407,471.09
资产总计	295,577,815,850.45	316,411,488,440.84
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	48,190,389.8	27,538,979.68
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	8,550	11,990
应交税费	187,087,833.01	202,368,584.82
其他应付款	130,526,842,485.91	153,531,882,905.25
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	16,870,205,970.44	18,984,510,777.75
其他流动负债		
流动负债合计	147,632,335,229.16	172,746,313,237.5
非流动负债：		
长期借款	32,121,938,888.84	49,462,409,157
应付债券	39,900,000,000	23,800,000,000
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,956,077.18	7,081,404.47
长期应付款	581,959,646.46	
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	117,189,550.8	248,850,611.27
其他非流动负债		
非流动负债合计	72,723,044,163.28	73,518,341,172.74
负债合计	220,355,379,392.44	246,264,654,410.24
所有者权益：		
实收资本（或股本）	20,000,000,000	20,000,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	666,999,694.47	666,999,694.47
减：库存股		

其他综合收益	342,269,920.83	342,269,920.83
专项储备		
盈余公积	5,408,009,969.48	4,900,440,027.7
未分配利润	48,805,156,873.23	44,237,124,387.6
所有者权益合计	75,222,436,458.01	70,146,834,030.6
负债和所有者权益总计	295,577,815,850.45	316,411,488,440.84

(三) 合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	139,479,156,793.74	171,140,247,079.99
其中：营业收入	139,479,156,793.74	171,140,247,079.99
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	114,515,905,666.51	141,581,152,948.87
其中：营业成本	108,349,201,422.27	131,637,786,265.89
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,736,458,397.27	5,990,340,461.1

销售费用	2,555,677,414.71	2,289,382,669.44
管理费用	1,234,366,614.59	1,411,128,263.98
研发费用	40,367,505.48	29,338,128.34
财务费用	599,834,312.19	223,177,160.12
其中：利息费用	1,869,227,606.43	1,286,620,639.56
利息收入	1,335,320,662.83	1,146,370,289.9
加：其他收益	179,870,866.49	83,763,289.53
投资收益（损失以“-”号填列）	1,778,082,648.62	1,956,799,721.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	896,604,865.47	1,124,024,257.71
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
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）	1,110,391,421.72	3,688,277,258.25
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-485,257,424.02	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-963,267,985.4	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	171,745.06	2,118,344.37
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	26,583,242,399.7	35,290,052,744.96
加：营业外收入	178,659,501.79	59,641,452.9
减：营业外支出	15,934,720.77	10,770,931.18
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	26,745,967,180.72	35,338,923,266.68
减：所得税费用	6,318,562,716.2	8,859,887,366.13
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	20,427,404,464.52	26,479,035,900.55
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	20,427,404,464.52	26,479,035,900.55

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.归属于母公司所有者的净利润	19,403,392,610.93	24,128,974,692.96
2.少数股东损益	1,024,011,853.59	2,350,061,207.59
六、其他综合收益的税后净额	104,265,397.55	527,582,844.53
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	104,265,397.55	-252,554,804.88
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	104,265,397.55	-252,554,804.88
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	55,200,900.36	21,440,339.9
7.其他	49,064,497.19	-273,995,144.78
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		780,137,649.41
七、综合收益总额	20,531,669,862.07	27,006,618,745.08
归属于母公司所有者的综合收益总额	19,507,658,008.48	23,876,419,888.08
归属于少数股东的综合收益总额	1,024,011,853.59	3,130,198,857

八、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：张智超主管会计工作负责人：郭光辉会计机构负责人：杨文东

（四）母公司利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	64,839,191.97	110,908,210.98
减：营业成本	5,351,405.51	566,037.74
税金及附加	27,608,156.47	20,661,220.11
销售费用	6,904,527.86	1,669,347.84
管理费用	338,911,354.4	388,223,679.77
研发费用		
财务费用	3,015,717,206.66	2,846,711,374.4
其中：利息费用	3,677,878,720.6	3,417,447,262.49
利息收入	683,957,232.44	599,836,307.72
加：其他收益	1,324,926.35	1,542,776.23
投资收益（损失以“—”号填列）	8,119,271,033.82	8,798,293,953.5
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	500,309,383.35	992,452,477.66
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）	378,720,205.28	90,037,997.93

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（损失以“-”号填列）	60,810	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,169,723,516.52	5,742,951,278.78
加：营业外收入	5,002.19	191,078.62
减：营业外支出	1,976.44	500,000
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,169,726,542.27	5,742,642,357.4
减：所得税费用	94,124,114.86	67,698,392.99
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	5,075,602,427.41	5,674,943,964.41
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	5,075,602,427.41	5,674,943,964.41
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		342,269,920.83
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		342,269,920.83
1.权益法下可转损益的其他综合收益		342,269,920.83
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		
六、综合收益总额	5,075,602,427.41	6,017,213,885.24
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

（五）合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
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	153,541,802,832.3	184,292,970,385.94
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	260,139,130,759.17	528,422,784,225.75
经营活动现金流入小计	413,680,933,591.47	712,715,754,611.69

购买商品、接受劳务支付的现金	123,986,514,104.06	119,117,015,522.3
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	2,872,762,309.26	2,909,876,951.69
支付的各项税费	17,531,831,574.44	19,449,796,868.08
支付其他与经营活动有关的现金	289,942,963,175.08	541,931,924,377.93
经营活动现金流出小计	434,334,071,162.84	683,408,613,720
经营活动产生的现金流量净额	-20,653,137,571.37	29,307,140,891.69
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	76,750,000	52,268,095.44
取得投资收益收到的现金	848,826,145.08	1,133,499,357.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	526,255.64	146,579.71
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-262,499,480.73	
收到其他与投资活动有关的现金	22,538,370,175.02	6,972,070,320.39
投资活动现金流入小计	23,201,973,095.01	8,157,984,352.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,746,431,364.28	3,806,899,281.43
投资支付的现金	3,417,287,400.11	95,132,500
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	18,087,939,247.88	25,274,207,921.08

投资活动现金流出小计	23,251,658,012.27	29,176,239,702.51
投资活动产生的现金流量净额	-49,684,917.26	-21,018,255,349.55
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,620,593,102.83	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,620,593,102.83	
取得借款收到的现金	38,547,691,740.05	53,380,587,246.09
发行债券收到的现金	23,500,000,000	21,929,629,786.96
收到其他与筹资活动有关的现金	9,933,716,026.69	4,974,000,000
筹资活动现金流入小计	73,602,000,869.57	80,284,217,033.05
偿还债务支付的现金	60,977,118,710.22	57,483,536,669.62
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,419,218,471.16	5,740,462,351.58
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	389,899,963.88	57,455,030.56
支付其他与筹资活动有关的现金	3,443,769,868.14	5,902,752,608.37
筹资活动现金流出小计	69,840,107,049.52	69,126,751,629.57
筹资活动产生的现金流量净额	3,761,893,820.05	11,157,465,403.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-16,940,928,668.58	19,446,350,945.62
加：期初现金及现金等价物余额	94,369,524,511.9	74,923,173,566.28
六、期末现金及现金等价物余额	77,428,595,843.32	94,369,524,511.9

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
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	75,373,393.67	3,072,420

收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	417,198,401,148.28	693,034,656,728.22
经营活动现金流入小计	417,273,774,541.95	693,037,729,148.22
购买商品、接受劳务支付的现金	217,007,050.39	433,884,429.14
支付给职工以及为职工支付的现金	332,871,610.95	319,822,501.95
支付的各项税费	233,398,434.25	213,067,209.69
支付其他与经营活动有关的现金	451,241,667,879.06	687,787,895,018.33
经营活动现金流出小计	452,024,944,974.65	688,754,669,159.11
经营活动产生的现金流量净额	-34,751,170,432.7	4,283,059,989.11
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	62,750,000	932,200,000
取得投资收益收到的现金	6,714,017,128.29	7,090,204,682.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	21,731,686.98	13,064.71
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	119,020,878	
收到其他与投资活动有关的现金	74,937,771,795.85	47,969,162,888.52
投资活动现金流入小计	81,855,291,489.12	55,991,580,635.6
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,096,308.4	3,919,421.08
投资支付的现金	5,123,020,000	625,000,000
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	45,740,210,131.74	63,936,289,321.08
投资活动现金流出小计	50,873,326,440.14	64,565,208,742.16
投资活动产生的现金流量净额	30,981,965,048.98	-8,573,628,106.56
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		

取得借款收到的现金	13,335,000,000	40,113,545,607.74
发行债券收到的现金	23,500,000,000	21,929,629,786.96
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	36,835,000,000	62,043,175,394.7
偿还债务支付的现金	40,452,361,837.03	37,627,473,874.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,420,007,777.18	3,402,697,278.83
支付其他与筹资活动有关的现金	99,164,868.14	129,339,533.57
筹资活动现金流出小计	43,971,534,482.35	41,159,510,686.59
筹资活动产生的现金流量净额	-7,136,534,482.35	20,883,664,708.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-10,905,739,866.07	16,593,096,590.66
加：期初现金及现金等价物余额	46,879,316,984.15	30,286,220,393.49
六、期末现金及现金等价物余额	35,973,577,118.08	46,879,316,984.15

第六节 发行人认为应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

第七节 备查文件

备查文件目录

序号	文件名称
1	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
2	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
3	报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
4	按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息

备查文件查阅

备查文件置备地点	中海企业发展集团有限公司
具体地址	深圳市福田区福华路 399 号中海大厦 12 楼
查阅网站	上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn ）；深圳证券交易所网站（ http://www.szse.cn/cn/ ）；香港联合交易所有限公司网站（ http://www.hkex.com.hk ）

(本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司公司债券年度报告(2022 年)》盖章页)



附件一、发行人财务报告

中海企业发展集团有限公司

审计报告及财务报表

2022 年度

信会师报字[2023]第 ZI20093 号

中海企业发展集团有限公司

审计报告及财务报表

(2022 年 01 月 01 日至 2022 年 12 月 31 日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-180
三、	事务所执业资质证明	



立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

审计报告

信会师报字[2023]第 ZI20093 号

中海企业发展集团有限公司董事会：

一、 审计意见

我们审计了中海企业发展集团有限公司（以下简称中海企业发展集团公司）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相关财务报表附注。

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，公允反映了中海企业发展集团公司 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，我们独立于中海企业发展集团公司，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

中海企业发展集团公司管理层（以下简称管理层）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企业发展集团公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中海企业发展集团公司的财务报告过程。

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：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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，就可能导致对中海企业发展集团公司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企业发展集团公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报（包括披露）、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。



立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

(六) 就中海企业发展集团公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并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。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

立信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师：



中国·上海

2023 年 4 月 24 日

中海企业发展集团有限公司
合并资产负债表
2022年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



项目	附注八	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金	(一)	77,479,073,712.47	94,530,073,049.69
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	7,010,845,543.83	6,238,174,761.22
应收款项融资			
预付款项	(三)	879,067,383.52	975,082,843.63
应收资金集中管理款			
其他应收款	(四)	85,602,878,950.66	96,917,273,876.31
其中: 应收股利		37,597,220.68	37,597,220.68
存货	(五)	306,775,811,211.28	292,629,654,152.31
合同资产	(六)	603,347,129.85	1,592,298,312.09
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	(七)	2,797,490,962.80	6,119,942,016.32
其他流动资产	(八)	17,539,686,817.86	17,659,222,712.08
流动资产合计		498,688,201,712.27	516,661,721,723.65
非流动资产:			
债权投资	(九)	1,880,000,000.00	6,150,000,000.00
其他债权投资			
长期应收款	(十)	3,492,719,047.95	19,223,268,266.95
长期股权投资	(十一)	12,298,014,235.21	8,754,790,169.98
其他权益工具投资	(十二)	30,019,700.00	4,999,700.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	(十三)	96,876,808,765.61	90,684,808,765.61
固定资产	(十四)	970,421,408.02	99,343,018.15
其中: 固定资产原价		1,064,348,043.17	169,806,464.91
累计折旧		93,926,635.15	70,463,446.76
固定资产减值准备			
在建工程	(十五)	875,053.99	369,026.55
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(十六)	742,151,425.16	199,273,168.73
无形资产	(十七)	93,608,381.79	107,414,511.40
开发支出	(十八)	26,795,318.39	8,157,942.03
商誉			
长期待摊费用	(十九)	75,100,010.90	30,848,215.08
递延所得税资产	(二十)	4,283,687,173.23	2,902,949,384.61
其他非流动资产	(二十一)	67,819,277.10	59,627,360.96
其中: 特准储备物资			
非流动资产合计		120,838,019,797.35	128,225,849,530.05
资产总计		619,526,221,509.62	644,887,571,253.70

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

张智超

郭光峰

杨文东



中海企业发展集团有限公司
合并资产负债表（续）
2022 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注八	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	（二十二）	200,348,333.33	2,165,963,342.12
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	（二十三）	8,349,907.19	
应付账款	（二十四）	50,853,057,122.29	54,036,751,914.74
预收款项	（二十五）	159,069,164.17	174,926,632.80
合同负债	（二十六）	80,302,053,503.32	80,291,535,525.31
应付职工薪酬	（二十七）	16,363,900.70	24,098,349.67
其中：应付工资		2,284,665.95	8,486,803.09
应付福利费			
应交税费	（二十八）	13,456,676,475.59	12,709,004,477.46
其中：应交税金		13,360,295,682.52	12,623,520,276.99
其他应付款	（二十九）	116,121,899,964.34	161,529,887,812.67
其中：应付股利		775,850,931.55	602,080,071.19
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	（三十）	21,733,139,156.50	32,464,706,211.71
其他流动负债	（三十一）	7,483,526,974.00	8,528,620,244.63
流动负债合计		290,334,484,501.43	351,925,494,511.11
非流动负债：			
长期借款	（三十二）	53,130,552,055.75	59,899,209,157.00
应付债券	（三十三）	46,473,426,741.93	30,383,870,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	（三十四）	755,927,199.24	36,600,140.98
长期应付款	（三十五）	3,901,652,559.33	467,355,150.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	（二十）	11,623,599,923.06	11,270,705,203.22
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		115,885,158,479.31	102,057,739,651.20
负债合计		406,219,642,980.74	453,983,234,162.31
所有者权益：			
实收资本	（三十六）	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
国家资本			
国有法人资本	（三十六）	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
实收资本净额	（三十六）	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	（三十七）	600,300,156.78	598,596,465.92
减：库存股			
其他综合收益		13,735,520,435.68	13,631,255,038.13
专项储备			
盈余公积	（三十八）	5,408,009,969.48	4,900,440,027.70
其中：法定公积金		5,408,009,969.48	4,900,440,027.70
任意公积金			
未分配利润	（三十九）	160,900,569,376.06	142,004,746,706.91
归属于母公司所有者权益合计		200,644,399,938.00	181,135,038,238.66
少数股东权益		12,662,178,590.88	9,769,298,852.73
所有者权益合计		213,306,578,528.88	190,904,337,091.39
负债和所有者权益总计		619,526,221,509.62	644,887,571,253.70

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

张智超

主管会计工作负责人：

郭光耀

财务负责人：

杨文东



中海企业发展集团有限公司
母公司资产负债表
2022 年 12 月 31 日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十四	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		35,973,577,118.08	46,879,316,984.15
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	3,031,537.00	847,237.00
应收款项融资			
预付款项		11,592,549.24	1,725,481.25
应收资金集中管理款			
其他应收款	(二)	191,524,661,685.76	178,903,026,251.90
其中: 应收股利		1,775,550,000.00	1,145,550,000.00
存货		349,387.10	349,387.10
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		3,410,608,213.58	25,615,921,706.09
其他流动资产			139,893,922.26
流动资产合计		230,923,820,490.76	251,541,080,969.75
非流动资产:			
债权投资		26,310,000,000.00	18,100,000,000.00
其他债权投资			
长期应收款		19,555,584,295.67	34,017,680,737.35
长期股权投资	(三)	17,011,471,447.53	11,452,099,525.63
其他权益工具投资		25,020,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产		1,463,000,000.00	885,000,000.00
固定资产		4,678,887.99	25,688,504.97
其中: 固定资产原价		19,202,680.36	41,299,280.36
累计折旧		14,523,792.37	15,610,775.39
固定资产减值准备			
在建工程		875,053.99	369,026.55
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		3,062,474.38	9,356,764.96
无形资产		19,399,472.96	34,572,995.87
开发支出		10,056,675.68	8,156,982.79
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		188,027,774.39	281,855,572.01
其他非流动资产		62,819,277.10	55,627,360.96
其中: 特准储备物资			
非流动资产合计		64,653,995,359.69	64,870,407,471.09
资产总计		295,577,815,850.45	316,411,488,440.84

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

张智超

郭志辉

杨文东



中海企业发展集团有限公司
母公司资产负债表（续）
2022 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十四	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		48,190,389.80	27,538,979.68
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		8,550.00	11,990.00
应交税费		187,087,833.01	202,368,584.82
其他应付款		130,526,842,485.91	153,531,882,905.25
其中：应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		16,870,205,970.44	18,984,510,777.75
其他流动负债			
流动负债合计		147,632,335,229.16	172,746,313,237.50
非流动负债：			
长期借款		32,121,938,888.84	49,462,409,157.00
应付债券		39,900,000,000.00	23,800,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		1,956,077.18	7,081,404.47
长期应付款		581,959,646.46	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		117,189,550.80	248,850,611.27
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		72,723,044,163.28	73,518,341,172.74
负债合计		220,355,379,392.44	246,264,654,410.24
所有者权益：			
实收资本		20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
国家资本			
国有法人资本		20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
实收资本净额		20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		666,999,694.47	666,999,694.47
减：库存股			
其他综合收益		342,269,920.83	342,269,920.83
专项储备			
盈余公积		5,408,009,969.48	4,900,440,027.70
其中：法定公积金		5,408,009,969.48	4,900,440,027.70
任意公积金			
未分配利润		48,805,156,873.23	44,237,124,387.60
所有者权益合计		75,222,436,458.01	70,146,834,030.60
负债和所有者权益总计		295,577,815,850.45	316,411,488,440.84

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

审计机构负责人：

张智超

郭电辉

杨文东



中海企业发展集团有限公司
合并利润表
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注八	本期金额	上期金额
一、营业总收入		139,479,156,793.74	171,140,247,079.99
其中: 营业收入	(四十)	139,479,156,793.74	171,140,247,079.99
二、营业总成本		114,515,905,666.51	141,581,152,948.87
其中: 营业成本	(四十)	108,349,201,422.27	131,637,786,265.89
税金及附加		1,736,458,397.27	5,990,340,461.10
销售费用	(四十一)	2,555,677,414.71	2,289,382,669.44
管理费用	(四十一)	1,234,366,614.59	1,411,128,263.98
研发费用	(四十一)	40,367,505.48	29,338,128.34
财务费用	(四十一)	599,834,312.19	223,177,160.12
其中: 利息费用		1,869,227,606.43	1,286,620,639.56
利息收入		1,335,320,662.83	1,146,370,289.90
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)			
其他			
加: 其他收益	(四十二)	179,870,866.49	83,763,289.53
投资收益(损失以“-”号填列)	(四十三)	1,778,082,648.62	1,956,799,721.69
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		896,604,865.47	1,124,024,257.71
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)	(四十四)	1,110,391,421.72	3,688,277,258.25
信用减值损失(损失以“-”号填列)	(四十五)	-485,257,424.02	
资产减值损失(损失以“-”号填列)	(四十六)	-963,267,985.40	
资产处置收益(损失以“-”号填列)	(四十七)	171,745.06	2,118,344.37
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		26,583,242,399.70	35,290,052,744.96
加: 营业外收入	(四十八)	178,659,501.79	59,641,452.90
其中: 政府补助		5,719,300.00	1,342,395.90
减: 营业外支出	(四十九)	15,934,720.77	10,770,931.18
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		26,745,967,180.72	35,338,923,266.68
减: 所得税费用	(五十)	6,318,562,716.20	8,859,887,366.13
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		20,427,404,464.52	26,479,035,900.55
(一) 按所有权归属分类:			
归属于母公司所有者的净利润		19,403,392,610.93	24,128,974,692.96
少数股东损益		1,024,011,853.59	2,350,061,207.59
(二) 按经营持续性分类:			
持续经营净利润		20,427,404,464.52	26,479,035,900.55
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额	(五十一)	104,265,397.55	527,582,844.53
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		104,265,397.55	-252,554,804.88
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		104,265,397.55	-252,554,804.88
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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额		55,200,900.36	21,440,339.90
9. 其他		49,064,497.19	-273,995,144.78
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			780,137,649.41
七、综合收益总额		20,531,669,862.07	27,006,618,745.08
归属于母公司所有者的综合收益总额		19,507,658,008.48	23,876,419,888.08
归属于少数股东的综合收益总额		1,024,011,853.59	3,130,198,857.00

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

张智超

主管会计工作负责人:

郭志辉

审计机构负责人:

杨文东

中海企业发展集团有限公司
母公司利润表
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



项目	附注十四	本期金额	上期金额
一、营业总收入		64,839,191.97	110,908,210.98
其中: 营业收入	(四)	64,839,191.97	110,908,210.98
二、营业总成本		3,394,492,650.90	3,257,831,659.86
其中: 营业成本	(四)	5,351,405.51	566,037.74
税金及附加		27,608,156.47	20,661,220.11
销售费用		6,904,527.86	1,669,347.84
管理费用		338,911,354.40	388,223,679.77
研发费用			
财务费用		3,015,717,206.66	2,846,711,374.40
其中: 利息费用		3,677,878,720.60	3,417,447,262.49
利息收入		683,957,232.44	599,836,307.72
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)			
其他			
加: 其他收益		1,324,926.35	1,542,776.23
投资收益(损失以“-”号填列)	(五)	8,119,271,033.82	8,798,293,953.50
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		500,309,383.35	992,452,477.66
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)		378,720,205.28	90,037,997.93
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(损失以“-”号填列)		60,810.00	
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		5,169,723,516.52	5,742,951,278.78
加: 营业外收入		5,002.19	191,078.62
其中: 政府补助			
减: 营业外支出		1,976.44	500,000.00
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		5,169,726,542.27	5,742,642,357.40
减: 所得税费用		94,124,114.86	67,698,392.99
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		5,075,602,427.41	5,674,943,964.41
(一) 持续经营净利润		5,075,602,427.41	5,674,943,964.41
(二) 终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			342,269,920.83
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			342,269,920.83
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			342,269,920.83
2. 其他债权投资公允价值变动			
☆3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
☆5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部			
分)			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
七、综合收益总额		5,075,602,427.41	6,017,213,885.24

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

张智超

主管会计工作负责人:

郭电辉

审计机构负责人:

杨文东



中海企业发展集团有限公司
合并现金流量表
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注八	本期金额	上期金额
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		153,541,802,832.30	184,292,970,385.94
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		260,139,130,759.17	528,422,784,225.75
经营活动现金流入小计		413,680,933,591.47	712,715,754,611.69
购买商品、接受劳务支付的现金		123,986,514,104.06	119,117,015,522.30
支付给职工及为职工支付的现金		2,472,762,309.26	2,909,876,951.69
支付的各项税费		17,531,831,574.44	19,449,796,868.08
支付其他与经营活动有关的现金		290,342,963,175.08	541,931,924,377.93
经营活动现金流出小计		434,334,071,162.84	683,408,613,720.00
经营活动产生的现金流量净额		-20,653,137,571.37	29,307,140,891.69
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		76,750,000.00	52,268,095.44
取得投资收益收到的现金		848,826,145.08	1,133,499,357.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		526,255.64	146,579.71
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		119,020,878.00	
收到其他与投资活动有关的现金		22,538,370,175.02	6,972,070,320.39
投资活动现金流入小计		23,583,493,453.74	8,157,984,352.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,746,431,364.28	3,806,899,281.43
投资支付的现金		3,417,287,400.11	95,132,500.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		18,469,459,606.61	25,274,207,921.08
投资活动现金流出小计		23,633,178,371.00	29,176,239,702.51
投资活动产生的现金流量净额		-49,684,917.26	-21,018,255,349.55
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		1,620,593,102.83	
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,620,593,102.83	
取得借款收到的现金		38,547,691,740.05	53,380,587,246.09
发行债券收到的现金		23,500,000,000.00	21,929,629,786.96
收到其他与筹资活动有关的现金		9,933,716,026.69	4,974,000,000.00
筹资活动现金流入小计		73,602,000,869.57	80,284,217,033.05
偿还债务支付的现金		60,977,118,710.22	57,483,536,669.62
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,419,218,471.16	5,740,462,351.58
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		389,899,963.88	57,455,030.56
支付其他与筹资活动有关的现金		3,443,769,868.14	5,902,752,608.37
筹资活动现金流出小计		69,840,107,049.52	69,126,751,629.57
筹资活动产生的现金流量净额		3,761,893,820.05	11,157,465,403.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-16,940,928,668.58	19,446,350,945.62
加: 期初现金及现金等价物余额		94,369,524,511.90	74,923,173,566.28
六、期末现金及现金等价物余额	(五十三)	77,428,595,843.32	94,369,524,511.90

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

张智超

郭电辉

杨文东

报表 第 7 页

中海企业发展集团有限公司

母公司现金流量表

2022 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十四	本期金额	上期金额
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		75,373,393.67	3,072,420.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		417,198,401,148.28	693,034,656,728.22
经营活动现金流入小计		417,273,774,541.95	693,037,729,148.22
购买商品、接受劳务支付的现金		217,007,050.39	433,884,429.14
支付给职工及为职工支付的现金		332,871,610.95	319,822,501.95
支付的各项税费		233,398,434.25	213,067,209.69
支付其他与经营活动有关的现金		451,241,667,879.06	687,787,895,018.33
经营活动现金流出小计		452,024,944,974.65	688,754,669,159.11
经营活动产生的现金流量净额		-34,751,170,432.70	4,283,059,989.11
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		62,750,000.00	932,200,000.00
取得投资收益收到的现金		6,714,017,128.29	7,090,204,682.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		21,731,686.98	13,064.71
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		119,020,878.00	
收到其他与投资活动有关的现金		74,937,771,795.85	47,969,162,888.52
投资活动现金流入小计		81,855,291,489.12	55,991,580,635.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,096,308.40	3,919,421.08
投资支付的现金		5,123,020,000.00	625,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		45,740,210,131.74	63,936,289,321.08
投资活动现金流出小计		50,873,326,440.14	64,565,208,742.16
投资活动产生的现金流量净额		30,981,965,048.98	-8,573,628,106.56
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		13,335,000,000.00	40,113,545,607.74
发行债券收到的现金		23,500,000,000.00	21,929,629,786.96
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		36,835,000,000.00	62,043,175,394.70
偿还债务支付的现金		40,452,361,837.03	37,627,473,874.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,420,007,777.18	3,402,697,278.83
支付其他与筹资活动有关的现金		99,164,868.14	129,339,533.57
筹资活动现金流出小计		43,971,534,482.35	41,159,510,686.59
筹资活动产生的现金流量净额		-7,136,534,482.35	20,883,664,708.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-10,905,739,866.07	16,593,096,590.66
加: 期初现金及现金等价物余额		46,879,316,984.15	30,286,220,393.49
六、期末现金及现金等价物余额		35,973,577,118.08	46,879,316,984.15

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人:

张智超

郭克辉

杨文东

中海企业发展集团有限公司
合并所有者权益变动表
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	实收资本			其他权益工具		资本公积	减：库存股	归属于母公司所有者权益		盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	优先股	永续债			其他综合收益	专项储备						
一、上年年末余额						598,596,465.92		13,631,255.03		4,900,440,027.70		142,004,746,706.91	181,135,038,238.66	9,769,298,852.73	190,904,337,091.39
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年初余额						598,596,465.92		13,631,255.03		4,900,440,027.70		142,004,746,706.91	181,135,038,238.66	9,769,298,852.73	190,904,337,091.39
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						1,703,690.86		104,265,397.55		507,569,941.78		18,895,822,669.15	19,509,361,699.34	2,892,879,738.15	22,402,241,437.49
（一）综合收益总额								104,265,397.55				19,403,392,610.93	19,507,658,008.48	1,024,011,853.59	20,531,669,862.07
（二）所有者投入和减少资本						1,703,690.86								2,659,863,781.65	2,659,863,781.65
1. 所有者投入的普通股															
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						1,703,690.86								2,432,235,686.28	2,432,235,686.28
（三）专项储备提取和使用						1,703,690.86									
1. 提取专项储备															
2. 使用专项储备															
（四）利润分配															
1. 提取盈余公积															
其中：法定公积金															
任意公积金															
2. 对所有者分配的股利															
3. 其他															
（五）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本															
2. 盈余公积转增资本															
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															
四、本年年末余额						600,300,156.78		13,735,520,435.68		5,408,009,969.48		160,900,569,376.06	200,644,399,938.00	12,662,178,590.88	213,506,578,528.88

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：张磊

主管会计工作负责人：郭电辉

会计机构负责人：杨文东

中海企业发展集团有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2022 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

上年金额												
项目	归属于母公司所有者权益					专项 储备	盈余公积	△一般风 险准备	未分配利润	小计	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							
	优先 股	永续 债	其他									
一、上年年末余额	20,000,000,000.00			598,596,465.92	13,883,809,843.01		4,417,825,824.39		116,245,194,295.22	155,145,426,428.54	8,876,465,066.92	164,021,891,495.46
加：会计政策变更									2,113,191,922.04	2,113,191,922.04	73,086,613.41	2,186,278,535.45
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	20,000,000,000.00			598,596,465.92	13,883,809,843.01		4,417,825,824.39		118,358,386,217.26	157,258,618,350.58	8,949,551,680.33	166,208,170,030.91
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-252,554,804.88		482,614,203.31		23,646,360,489.65	23,876,419,888.08	819,747,172.40	24,696,167,060.48
（一）综合收益总额					-252,554,804.88				24,128,974,692.96	23,876,419,888.08	3,130,198,857.00	27,006,618,745.08
（二）所有者投入和减少资本											-1,220,842,983.44	-1,220,842,983.44
1. 所有者投入的普通股												
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											-1,024,700,000.00	-1,024,700,000.00
4. 其他											-196,142,983.44	-196,142,983.44
（三）专项储备提取和使用												
1. 提取专项储备												
2. 使用专项储备												
（四）利润分配							482,614,203.31		-482,614,203.31		-1,089,608,701.16	-1,089,608,701.16
1. 提取盈余公积							482,614,203.31		-482,614,203.31			
其中：法定公积金							482,614,203.31		-482,614,203.31			
任意公积金												
2. 对所有者分配											-1,089,608,701.16	-1,089,608,701.16
3. 其他												
（五）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本												
2. 盈余公积转增资本												
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												
四、本年年末余额	20,000,000,000.00			598,596,465.92	13,631,255,038.13		4,900,440,027.70		142,004,746,706.91	181,135,038,238.66	9,769,298,852.73	190,904,337,091.39

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人

郭电辉

主管会计工作负责人

郭电辉

会计机构负责人

陈文东

报表第 10 页

中海企业发展集团有限公司
母公司所有者权益变动表（续）
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	上年金额						盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具 优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备		
一、上年年末余额	20,000,000,000.00				646,999,694.47				39,044,794,622.55	64,109,620,141.41
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	20,000,000,000.00				646,999,694.47				39,044,794,622.55	64,109,620,141.41
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					20,000,000.00		342,269,920.83		5,192,329,765.05	6,037,213,889.19
（一）综合收益总额							342,269,920.83		5,674,943,968.36	6,017,213,889.19
（二）所有者投入和减少资本					20,000,000.00					20,000,000.00
1. 所有者投入的普通股										
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					20,000,000.00					20,000,000.00
（三）专项储备提取和使用										
1. 提取专项储备										
2. 使用专项储备										
（四）利润分配										
1. 提取盈余公积									-482,614,203.31	
其中：法定公积金									-482,614,203.31	
任意公积金									-482,614,203.31	
2. 对所有者分配的分配										
3. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本										
2. 盈余公积转增资本										
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										
四、本年年末余额	20,000,000,000.00				666,999,694.47		342,269,920.83		44,237,124,387.60	70,146,834,050.60

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
企业法定代表人：王耀庭

主管会计工作负责人：郭电辉

会计机构负责人：杨文杰

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

中海企业发展集团有限公司 二〇二二年度财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、 企业的基本情况

(一) 企业概况

中海企业发展集团有限公司(原名: 中海地产集团有限公司, 以下简称“本公司”或“公司”)是在中海地产股份有限公司基础上依法改制的有限责任公司。公司前身是经深圳市人民政府深办函[1988]337 号文《关于中国海外建筑工程有限公司在深圳组建分公司请示的批复的批复》批准, 由中国海外建筑工程有限公司(以下简称“中海建筑”)独资设立的外商投资企业, 设立时名称为中国海外建筑工程有限公司深圳分公司, 注册资本为人民币 5,000,000 元。中国海外建筑工程有限公司深圳分公司于 1988 年 9 月 8 日在深圳市工商行政管理局注册登记, 并取得了营业执照。

1991 年 2 月 28 日, 中国海外建筑工程有限公司深圳分公司更名为中国海外建筑(深圳)有限公司并在深圳市工商行政管理局办理了工商变更登记。1991 年 12 月 31 日, 经深圳市人民政府外复[1991]1420 号文《关于中国海外建筑(深圳)有限公司注册资本的批复》批准, 中国海外建筑(深圳)有限公司注册资本增至人民币 20,000,000 元。1992 年 7 月 23 日, 中海建筑在香港联交所上市, 同时名称变更为中国海外发展有限公司(以下简称“中海发展”)。中国海外建筑(深圳)有限公司股东随之变更为中海发展并在深圳市工商行政管理局办理了股东变更登记。

1996 年 11 月 14 日经国家外汇管理局深圳分局外资管理处批准, 中海发展以从公司分得的人民币 80,000,000 元利润进行再投资, 中国海外建筑(深圳)有限公司注册资本增至人民币 100,000,000 元。

1997 年 11 月 27 日, 经深圳市招商局深招商复[1997]B1042 号文《关于港资企业中国海外建筑(深圳)有限公司股权转让的批复》批准, 中国海外建筑(深圳)有限公司股权转让给中海发展在香港注册的全资子公司中国海外兴业有限公司(以下简称“中海兴业”), 并于 1998 年 3 月 3 日在深圳市工商行政管理局办理了股东变更登记。

2001 年 12 月 11 日, 经深圳市对外贸易经济合作局深外经贸资复[2001]0902 号文《关于外资企业中国海外建筑(深圳)有限公司增资的批复》批准, 同意中海兴业以从其投资的中海地产(深圳)有限公司分得的利润和自有现金对中国海外建筑(深圳)有限公司增加投资人民币 140,000,000 元, 注册资本增加至人民币 240,000,000 元。

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

2002 年 5 月 15 日, 经原中华人民共和国对外贸易经济合作部外经贸资一函[2002]473 号文《关于中国海外建筑(深圳)有限公司增资、更名等事项的批复》及 2002 年 5 月 20 日深外经贸资复[2002]1448 号文《关于外资企业‘中国海外建筑(深圳)有限公司’增资、更名等事项的批复》, 中国海外建筑(深圳)有限公司注册资本增至人民币 303,797,500.00 元, 名称变更为深圳中海实业有限公司(以下简称“中海实业”), 同时股东由中海兴业一名增加为中海兴业、深圳市中海投资管理有限公司(以下简称“中海投资”)、深圳市志趣咨询服务有限公司(以下简称“志趣咨询”)、深圳市永福通实业有限公司(以下简称“永福通实业”)、深圳市喜逢春咨询服务有限公司(以下简称“喜逢春咨询”)五名股东, 新增四名股东均以现金投入。根据中华财务会计咨询有限公司于 2002 年 3 月 6 日出具的中华评报字(2002)第 009 号评估报告, 中国海外建筑(深圳)有限公司截至 2001 年 12 月 31 日止的净资产为人民币 338,005,600 元, 每单位(即每 1 元人民币)注册资本的净资产值为人民币 1.41 元。新增四名股东均同意按照 1: 1.56 的比例认购中国海外建筑(深圳)有限公司的注册资本。其中中海投资投入资金人民币 52,131,768 元, 注册资本出资额为人民币 33,417,800 元, 占注册资本的 11%; 志趣咨询投入资金人民币 23,696,244 元, 注册资本出资额为人民币 15,189,900 元, 占注册资本的 5%; 永福通实业投入资金人民币 14,217,684.00 元, 注册资本出资额为人民币 9,113,900 元, 占注册资本的 3%; 喜逢春咨询投入资金为人民币 9,478,404 元, 注册资本出资额为人民币 6,075,900 元, 占注册资本的比例 2%。2002 年 5 月 27 日中海实业在深圳市工商行政管理局办理了变更登记。

2002 年 8 月, 根据中海实业 2002 年 6 月 3 日及 6 月 8 日的董事会决议, 经原中华人民共和国对外贸易经济合作部外经贸资一函[2002]760 号《关于深圳中海实业有限公司转制为外商投资股份有限公司的批复》及深圳市对外贸易经济合作局深外经贸资复[2002]2543 号《关于深圳中海实业有限公司转制为外商投资股份有限公司的批复》批准, 由中海兴业、中海投资、志趣咨询、永福通实业、喜逢春咨询作为发起人, 中海实业整体变更为中海地产股份有限公司。即以 2002 年 5 月 31 日为基准日, 以德勤华永会计师事务所有限公司德师报(审)字(02)第 P0612 号审计报告确定的净资产人民币 406,800,000 元为依据, 中海兴业等 5 位股东(股份公司发起人)以其拥有中海实业的全部权益, 按 1:1 的比例折成 40,680 万股, 每股面值人民币 1 元, 各股东(股份公司发起人)在股份公司的股权比例与变更前在中海实业中的股权比例相同。具体持股情况为: 中海兴业持 32,137.20 万股, 占总股本的 79%, 为外资法人股; 中海投资持 4,474.80 万股, 占总股本的 11%, 为国有法人股; 志趣咨询持 2,034.00 万股, 占总股本的 5%, 为法人股; 永福通实业持 1,220.40 万股, 占总股本的 3%, 为法人股; 喜逢春咨询持 813.60 万股, 占总股本的 2%, 为法人股, 以

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

上股权设置业经财政部财企[2002]275 号《财政部关于中海地产股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》批准。2002 年 8 月 8 日公司在深圳市工商行政管理局办理了变更登记。

2004 年 5 月，经公司股东大会决议通过，实施 2003 年度利润分配方案，以总股本 40,680 万股为基数每 10 股派送红股 5 股、派发现金人民币 1.2 元，派送红股总数为 20,340 万股，派送红股事宜已于 2004 年 8 月 25 日经商务部商资批[2004]1169 号文批准。送股完成后，公司总股本增至 61,020 万股，中海兴业持 48,205.80 万股，占总股本的 79%，为外资法人股；中海投资持 6,712.20 万股，占总股本的 11%，为国有法人股；志趣咨询持 3,051.00 万股，占总股本的 5%，为法人股；永福通实业持 1,830.60 万股，占总股本的 3%，为法人股；喜逢春咨询持 1,220.40 万股，占总股本的 2%，为法人股。

2006 年 11 月，经深圳市贸易工业局深贸工资复[2006]2392 号《关于同意中海地产集团有限公司股权转让、名称变更并转为有限责任公司的批复》批准，公司由中海地产股份有限公司转为有限责任公司，名称变更为中海地产集团有限公司，原股东深圳市中海投资管理有限公司持有的 11%股份转让给广州中海地产有限公司，其余股东及所持股份不变。

2008 年 4 月，经深圳市贸易工业局深贸工资复[2008]0965 号《关于同意中海地产集团有限公司增资及转股的批复》批准，新增注册资本人民币 200,000 万元，由中海兴业以等值外币投入，增资后，公司注册资本为人民币 261,020 万元。股东深圳市喜逢春咨询服务有限公司将持有的公司 2%的股权转让给股东中海兴业，并经深圳市公证处以(2008)深证字第 31293 号公证书公证；股东深圳市永福通实业有限公司将持有的公司 3%的股权转让给股东中海兴业，并经深圳市公证处以(2008)深证字第 31294 号公证书公证；股东深圳市志趣咨询服务有限公司将持有的公司 5%的股权转让给股东中国海外兴业有限公司，并经深圳市公证处以(2008)深证字第 31292 号公证书公证。股权转让后公司股东结构为：中海兴业持股 97.43%，广州中海地产有限公司持股 2.57%。

2008 年 7 月，公司新增实收资本人民币 651,620,534.40 元，并经深圳皇嘉会计师事务所出具深皇嘉所验字(2008)141 号验资报告验证。变更后的实收资本为人民币 1,261,820,534.40 元。

2008 年 12 月，公司新增实收资本人民币 1,348,379,465.60 元，并经深圳皇嘉会计师事务所出具深皇嘉所验字(2008)279 号验资报告验证。变更后的实收资本为人民币 2,610,200,000.00 元。

2010 年 10 月，经商务部商资批[2010]1004 号《商务部关于同意中海地产集团有限公司股权及增资的批复》批准，公司投资者广州中海地产有限公司将其持有的公司

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

2.57%的股权转让予外文投资者中国海外兴业有限公司，公司相应变更为外资企业；公司总投资额由原来的 52.204 亿元增加到 180 亿元人民币，注册资本由 26.102 亿元增加到 100 亿元人民币。

2012 年 1 月办理工商变更手续，股东广州中海地产有限公司将持有的公司 2.57%的股权转让给股东中国海外兴业有限公司，本公司变更为台港澳法人独资企业。2012 年 5 月换领了批准号为商外资资审 A 字[2002]第 0038 号的台港澳侨投资企业批准证书。

2012 年 1 月、3 月、7 月、8 月，公司共新增实收资本人民币 73.898 亿元人民币，并经深圳皇嘉会计师事务所分别出具深皇嘉所验字[2012]011 号、深皇嘉所验字[2012]094 号、深皇嘉所验字[2012]185 号、深皇嘉所验字[2012]247 号验资报告验证；变更后的实收资本为人民币 100 亿元。

2015 年 11 月 27 日，经深圳市经济贸易和信息化委员会[2015]750 号《关于外资企业中海集团有限公司增资、变更经营范围的批复》同意，公司投资总额自 180 亿元人民币增至 480 亿元人民币，注册资本自 100 亿元人民币增至 200 亿元人民币，其中中国海外兴业有限公司出资 200 亿元人民币，占注册资本的 100%，已于 2016 年 2 月 25 日取得深圳市人民政府换发的商外资资审 A 字[2002]0038 号批准证书，2016 年 2 月 29 日深圳市市场监督管理局已核准该注册资本及投资总额的变更。

2016 年 3 月，中国海外兴业有限公司新增出资 100 亿元人民币，经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所以瑞华深圳验字【2016】48460005 号验资报告验证。

2019 年 10 月 21 日，经深圳市市场监督管理局核准，公司名称由中海地产集团有限公司变更为中海企业发展集团有限公司。

公司的企业法人营业执照注册号：914403006188329255。所属行业为房地产类。本公司主要经营活动为：对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包，承担项目组织和施工管理业务，按照项目公司原则通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务；造价咨询；工程项目管理。许可经营项目是：工程勘察设计。

本公司的母公司为中国海外兴业有限公司。中国海外发展有限公司（00688.HK）间接持有中国海外兴业有限公司 100%的股权，为本公司间接控股股东，中国海外发展有限公司为中国建筑集团有限公司控股子公司。本公司最终控制方为国务院国有资产监督管理委员会。

（二）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告经公司管理层于 2023 年 4 月 24 日批准报出。

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

(三) 营业期限

本公司的营业期限为： 1988-09-08 至 无固定期限。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和陆续颁布的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的相关规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度合并及母公司经营成果和现金流量。

四、 重要会计政策和会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“四、（二十六）收入”。

(一) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(二) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础，除特别说明的计价基础外，均以历史成本为计价原则。

(四) 企业合并

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

1、 同一控制下的企业合并

合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方的资产和负债在最终控制方财务报表中的账

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

面价值为基础计量。被合并各方采用的会计政策与合并方不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

2、 非同一控制下的企业合并

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买日，是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

同时满足以下条件的，通常可以判断实现了控制权的转移：

- 1) 企业合并合同或协议已获股东大会等内部权力机构审批通过；
- 2) 企业合并事项需经国家有关主管部门审批的，已获得批准；
- 3) 参与合并各方已办理了必要的财产权交接手续；
- 4) 购买方已支付了合并价款的大部分（一般超过 50%），并有能力、有计划支付剩余款项；
- 5) 购买方实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的收益、承担相应的风险。

出售日的确定方法：一般判断交易完成后，丧失控制权时点为出售日时点。

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

(五) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及本集团全部子公司。

控制，是指本公司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其回报金额。

2、 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。

如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

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

(1) 增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，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的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

(2) 处置子公司

①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司

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

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 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。

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

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

(3) 购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(六) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司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，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“四、(十四) 长期股权投资”。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 外币业务和外币报表折算

1、 外币交易

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。资产负债表日对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；对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，由此产生的汇兑差额，属于指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的差额计入其他综合收益，其他差额计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

者权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。
利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。
现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。
由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表所有者权益中的其他综合收益项目反映。
处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

(九) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本公司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，金融资产于初始确认时分类为：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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同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。

本公司将同时符合下列条件且未被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，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（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地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（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量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外，本公司将其余所有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。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

融负债和以摊余成本计量的金融负债。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（5）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、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且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；
- 金融资产已转移，虽然本公司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，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 终止确认部分的账面价值；
- (2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

4、 金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式对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（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司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。

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司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。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

7、 金融资产和金融负债的抵销

当依法有权抵销债权债务且该法定权利当前是可执行的，同时交易双方准备按净额进行结算，或同时结清资产和负债时，金融资产和负债以抵销后的净额在资产负债表中列示。

8、 金融负债与权益工具的区分及相关处理

权益工具是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后资产中的剩余权益的合同，如果公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务为金融负债。

金融工具属于金融负债的，相关利息、股利、利得、损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，应当计入当期损益。

金融工具属于权益工具的，其发行、回购、出售、注销时，发行方应当作为权益的变动处理，不应当确认权益工具的公允价值变动，发行方对权益工具的持有方的分配应作利润分配处理。

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

(十) 应收票据

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。

详见本附注“四、（九）金融工具-金融资产减值的测试方法及会计处理方法”处理。

(十一) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

详见本附注“四、（九）金融工具-金融资产减值的测试方法及会计处理方法”处理。

(十二) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：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、 存货取得和发出的计价方法、存货的盘存制度及摊销

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。开发产品的实际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。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

本公司开发成本项目包括前期费用、建筑安装工程费、拆迁费用、市政及公建配套费用等。费用的归集分摊方法如下：

（1）土地开发前期费用包括在地产开发前发生的费用，一般按地块归集，两个以上地块共同发生的费用根据各地块建筑面积分摊。

（2）建筑安装工程费：按建筑面积分摊。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品采用一次转销法；

（2）包装物采用一次转销法。

(十三) 合同资产

1、 合同资产的确认方法及标准

本公司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。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“四、（九）金融工具-金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

(十四) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

(2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

3、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。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，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

4、 长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

本公司于资产负债表日判断长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。

长期股权投资存在减值迹象的，如当出现长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况时，本公司对长期股权投资进行减值测试。

减值测试结果表明长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十五) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。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、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

- （1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。
- （2）本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。
- （3）本公司投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

(十六) 固定资产

1、 固定资产的确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

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

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

2、 固定资产分类及折旧政策

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	40	3	2.43
运输设备	年限平均法	5	3	19.40
办公、生活设备	年限平均法	5	3	19.40

(十七) 在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十八) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

2、 借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- （1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- （2）借款费用已经发生；
- （3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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，来确定借款费用的资本化金

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

(十九) 无形资产

1、 无形资产的确认

无形资产，是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

同时满足下列条件时，无形资产才予以确认：

- (1) 与该无形资产有关的经济利益很可能流入本公司；
- (2) 该无形资产的成本能够可靠地计量。

2、 无形资产的计价方法

- (1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量。

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

- (2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

3、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
软件	5-10 年	受益年限
土地使用权	按照获取的土地使用权属年限摊销	权证列明

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

4、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

5、 开发阶段支出符合资本化的具体条件

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- （4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- （5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(二十) 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、生产性生物资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十一) 长期待摊费用

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

(二十二) 合同负债

本公司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。本公司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。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(二十三) 职工薪酬

1、 短期薪酬

本公司在职工为本公司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。

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额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

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

3、 离职后福利

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

(二十四) 应付债券

本公司对外发行的债券按照公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并在债券存续期间采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

(二十五) 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定；
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十六) 收入

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，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。本公司以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确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期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，本公司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。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司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。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司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。
- 客户已接受该商品或服务。

本公司判断履约过程中所产出的物业是否具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内是否有就累计至今已完成的履约部分的可强制执行的付款请求权。

对于履约过程中所产出的物业具有不可替代用途，但没有就累计至今已完成的履约部分的可强制执行的付款请求权的物业，本公司于完成履约义务且客户获得资产控制权的某一时点确认收入。

对于本公司在履约过程中所产出的物业具有不可替代用途，且有就累计至今已完成的履约部分的可强制执行的付款请求权的物业，本公司根据满足在一段时间内履行义务的条件，按本公司为完成履约责任而作出之努力或投入（相对于预期工作或投入总额）确认收入。

计入损益的累计确认收入超过向客户累计收取的款项的差额确认为合同资产。向客户累计收取的款项超过计入损益的累计确认收入的差额确认为合同负债。

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

(二十七) 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于其他企业会计准则规范范围的，在同时满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- 1、该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；
- 2、该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- 3、该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司将其在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(二十八) 政府补助

1、 政府补助的分类

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

2、 政府补助的计量及终止确认

政府补助在本公司能够满足其所附条件并且能够收到时，予以确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）。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，将尚未分配的递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（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公司提供贷款的，本公司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）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

3、政府补助的返还的会计处理

本公司对于已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况进行会计处理：

- （一）初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；
- （二）存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；
- （三）属于其他情况的，直接计入当期损益。

(二十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日，本公司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，减记的金额予以转回。当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

(三十) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

赁部分进行分拆。

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对所有租赁选择采用简化方法不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类：

- 减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；
- 综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

1、 本公司作为承租人

（1）使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 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；
- 公司发生的初始直接费用；
- 公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产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。本公司按照本附注“四、（二十）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

（2）租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

- 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权；

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司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，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

（4）租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 1) 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 2) 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

（5）新冠肺炎疫情相关的租金减让

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的，本公司不评估是否发生租赁变更，继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。

对于短期租赁和低价值资产租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

2、 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

（2）融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司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。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“四、（九）金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“四、（九）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

（3）新冠肺炎疫情相关的租金减让

- 对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入；发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。
- 对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，本公司在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

(三十一) 公允价值计量

本公司以公允价值计量相关资产或负债时，基于如下假设：

- 市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；
- 出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。
- 采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本公司将根据交易性质和相关资产或负债的特征等，以其交易价格作为初始确认的公允价值。

其他相关会计准则要求或者允许公司以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，公司将相关利得或损失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用估值技术时考虑了在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。估值技术的输入值优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整的说明

(一) 会计政策变更

1、 执行《企业会计准则解释第 15 号》

① 关于试运行销售的会计处理

解释第 15 号规定了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及其列报，规定不应将试运行销售相

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整（提示：追溯调整不切实可行的，从可追溯调整的最早期间期初开始应用本解释的规定，并披露无法追溯调整的具体原因）。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

② 关于亏损合同的判断

解释第 15 号明确企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当同时包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、 执行《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》

财政部于 2022 年 5 月 19 日发布了《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》（财会〔2022〕13 号），再次对允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围进行调整，取消了原先“仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额的减让”才能适用简化方法的限制。对于由新冠肺炎疫情直接引发的 2022 年 6 月 30 日之后应付租赁付款额的减让，承租人和出租人可以继续选择采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》规范的简化方法进行会计处理，其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对 2022 年 1 月 1 日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据该通知进行调整。

3、 执行《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”）。

① 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
解释第 16 号规定对于企业分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响，并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目（含其他综合收益项目）。

该规定自公布之日起施行，相关应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至施行日之间的，按照该规定进行调整；发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，应当进行追溯调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②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

解释第 16 号明确企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期前内还是结束后），应当按照所授予权益工具修改日当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。

该规定自公布之日起施行，2022 年 1 月 1 日至施行日新增的有关交易，按照该规定进行调整；2022 年 1 月 1 日之前发生的有关交易未按照该规定进行处理的，应当进行追溯调整，将累计影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关项目，不调整前期比较财务报表数据。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(二) 会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

(三) 重要前期差错更正

本报告期未发生重要的前期会计差错更正事项。

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

六、 税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	适用税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17%/16%/11%/10%/9%/6%/5%/3%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%/5%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	香港 16.5%、大陆 15%/25%
土地增值税	房地产开发业务在项目开发阶段按预收款的一定比例预缴，项目达到土地增值税清算条件时按开发项目清算汇缴。清算汇缴按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	按超率累进税率 30% - 60%
契税	按土地使用权的出让金额计缴	3%-5%
其他税项	按国家有关的具体规定计缴	

注：根据《中华人民共和国企业所得税法》以及企业所得税法实施条例，本公司及设立于中国境内子公司适用所得税税率为 25%。

本公司设立于香港地区的子公司适用 16.5%所得税税率。

本公司发生增值税应税销售行为，一般计税原适用 17%/11%税率。根据《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）规定，自 2018 年 5 月 1 日起，适用税率调整为 16%/10%，原简易计税 5%征收率不变。

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）规定，自 2019 年 4 月 1 日起，增值税一般纳税人适用税率调整为 13%/9%。

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

七、 企业合并及合并财务报表

(一) 子企业情况

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
1	东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
2	佛山中海环宇城房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
3	佛山海裕房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
4	中海海盛(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
5	中海海通(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00%	投资设立
6	深圳市海隆房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
7	深圳市毅骏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	80.00%	投资设立
8	深圳市中海城市运营管理有限公司	深圳	深圳	房地产工程项目管理、咨询等	100.00%	投资设立
9	深圳市海嘉投资有限公司	深圳	深圳	房地产营销策划、房地产投资等	100.00%	投资设立
10	中海地产(香港)有限公司	香港	香港	房地产投资	100.00%	投资设立
11	深圳市中海启宏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
12	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
13	深圳市中海启华房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	80.00%	投资设立
14	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
15	成都中海鼎盛房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
16	中海佳诚(成都)房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
17	无锡中海海盛房地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	100.00%	投资设立
18	昆明中海房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	100.00%	投资设立
19	昆明海豪房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	60.00%	投资设立

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
20	宁波中海海兴置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
21	宁波中海海尚置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
22	宁波中海海润置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
23	宁波中海海富房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
24	中海兴业武汉房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
25	武汉华盛志远房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
26	武汉中海鼎盛房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
27	西安中海兴晟房地产有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00%	同一控制下企业合并
28	西安中海振兴房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00%	投资设立
29	西安中海兴诚房地产有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00%	投资设立
30	西安中海兴东置业有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00%	投资设立
31	西安鼎盛东越置业有限公司	西安	西安	房地产开发经营	50.00%	投资设立
32	宁波中海海宸房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
33	宁波中海海丽房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
34	中海佳隆成都房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
35	昆明海嘉房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	60.00%	投资设立
36	昆明海洋房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	100.00%	投资设立
37	宁波中海海庭房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
38	武汉华讯产城科技有限公司	武汉	武汉	计算机软硬件、通讯产品的技术开发	99.00%	投资设立
39	武汉中海鼎荣房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
40	宁波中海海棠房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
41	宁波中海海源房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
42	武汉海泽房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	64.00%	投资设立
43	武汉海讯产城企业管理有限公司	武汉	武汉	计算机软硬件、通讯产品的技术开发	99.00%	投资设立
44	武汉中海海耀房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	80.00%	投资设立
45	宁波中海海汇房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
46	武汉中海海盛房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
47	中海嘉卓（成都）房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
48	中海海澄（无锡）房地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	100.00%	投资设立
49	昆明海潮房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	100.00%	投资设立
50	大连中海兴业房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
51	南昌中海地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
52	南昌中海金钰地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
53	南昌中海豪锦地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
54	中海地产（沈阳）有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	51.00%	投资设立
55	沈阳中海新海汇置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
56	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
57	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
58	新疆中海地产有限公司	新疆	新疆	房地产开发经营	60.00%	同一控制下企业合并
59	长春中海地产有限公司	长春	长春	房地产开发	100.00%	投资设立
60	长春海华房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
61	长春海悦房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
62	长春海成房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
63	长沙中建投资有限公司	长沙	长沙	实业投资	70.00%	同一控制下企业合并

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
64	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	95.00%	同一控制下企业合并
65	长春海胜房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
66	大连中海鼎业房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
67	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
68	乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	新疆	新疆	房地产开发经营	100.00%	投资设立
69	长沙中海融城房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
70	南昌海欣房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
71	南昌中海豪轩地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
72	长春海赢房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
73	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
74	哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00%	投资设立
75	哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00%	投资设立
76	哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	50.00%	投资设立
77	沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
78	大连鼎泰嘉益房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
79	大连鼎泰晟兴房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
80	长沙润洋置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
81	长春海桦房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
82	哈尔滨海桦房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00%	投资设立
83	长沙润湖置业开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
84	长沙润湘置业开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
85	沈阳中海福华房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
86	大连鼎泰港隆房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
87	长春海耀房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
88	沈阳中海海悦房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
89	哈尔滨海乾房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00%	投资设立
90	大连鼎泰海通房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
91	沈阳中海海顺房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
92	济南中海地产投资有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
93	济南中海兴业房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
94	济南中海城房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
95	江苏润荣房地产有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
96	南京中海海浦房地产有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
97	南京海麒房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
98	南京海江房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
99	南京海合房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
100	南京海融房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
101	南京海宏房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
102	青岛中海海创置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00%	投资设立
103	上海中建投资有限公司	上海	上海	房地产开发经营	51.00%	同一控制下企业合并
104	上海中海海昆房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
105	上海中海海煦房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
106	上海中海海富房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
107	烟台中海地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100.00%	投资设立

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
108	烟台中海兴业地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100.00%	投资设立
109	烟台中海福盛地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100.00%	投资设立
110	郑州海耀房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
111	郑州海捷房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	65.00%	投资设立
112	郑州海滨房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
113	青岛中海海新置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00%	投资设立
114	南京海嘉房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
115	上海海升环盛房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70.00%	投资设立
116	济南中海华山置业有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
117	烟台海创佳兴地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	60.00%	投资设立
118	上海海汇房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70.00%	投资设立
119	郑州海旭房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	80.00%	投资设立
120	上海佳桦房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70.00%	投资设立
121	南京海方房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
122	南京海旭房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
123	济南中海豪峰房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
124	济南中海兴业投资有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
125	郑州中海地产有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
126	南京海昌房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
127	嘉兴海慧房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
128	嘉兴海升房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
129	上海海环房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70.00%	投资设立

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
130	北京中海地产有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
131	北京嘉益德房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
132	北京中建兴华房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80.00%	同一控制下企业合并
133	北京慧眼置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80.00%	同一控制下企业合并
134	北京仁和燕都房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	同一控制下企业合并
135	北京中海金石房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
136	北京奥城四季商业发展有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	同一控制下企业合并
137	北京中海广场商业发展有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
138	北京鑫景通达商业发展有限公司	北京	北京	出租商业用房	100.00%	投资设立
139	北京古城兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	70.00%	投资设立
140	北京世纪顺龙房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	51.00%	投资设立
141	北京中海新城置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
142	北京安泰兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
143	中建宏达建筑有限公司	北京	北京	施工总承包	100.00%	同一控制下企业合并
144	天津中海嘉业投资有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
145	天津中海海华地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	90.00%	同一控制下企业合并
146	天津中海地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
147	北京中海兴良房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
148	北京中海宏业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
149	北京中海兴达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
150	北京中海兴盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
151	北京中海全盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
152	北京金安兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80.00%	投资设立
153	北京中海盈达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
154	北京中海鑫海房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
155	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
156	北京中开盈泰房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80.00%	投资设立
157	中建国际建设发展(天津)有限公司	天津	天津	房屋建筑工程施工总承包	100.00%	投资设立
158	北京中海盈顺房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
159	北京中海亦庄智慧置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
160	北京海泽建设工程管理有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
161	北京中泰金建房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	51.00%	投资设立
162	天津中海海滔地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
163	天津中海海和地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
164	天津中海海鑫地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	34.00%	投资设立
165	北京鑫泰兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
166	东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
167	佛山中海嘉益房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
168	佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
169	佛山海创房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
170	佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
171	中海海城(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
172	深圳中海地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	同一控制下企业合并
173	深圳市中海启明房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
174	深圳市中海瑞和投资有限公司	深圳	深圳	实业投资	100.00%	投资设立
175	佛山中海盛和房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
176	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
177	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
178	佛山中海盛兴房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
179	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
180	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	肇庆	肇庆	房地产开发经营	100.00%	投资设立
181	中山市中海房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
182	中山市金运宏房地产开发有限公司	珠海中山	珠海中山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
183	中海海润(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
184	深圳领潮供应链管理有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
185	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
186	深圳海智创科技有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
187	福州中海地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
188	福州中海海逸地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
189	福州中海海榕地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
190	福州海翔地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
191	广州广奥房地产发展有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
192	广州毅源房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	90.00%	投资设立
193	广州世佳房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	90.00%	投资设立
194	杭州中海宏鲲房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
195	厦门中海地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00%	投资设立

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
196	厦门中海海怡地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00%	投资设立
197	厦门中海嘉业地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00%	投资设立
198	漳州中海房地产有限公司	厦门漳州	厦门漳州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
199	重庆中工建设有限公司	重庆	重庆	房屋建筑工程施工总承包壹级	100.00%	投资设立
200	重庆中海兴城房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100.00%	投资设立
201	重庆中海海盛房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100.00%	投资设立
202	太原中海仲兴房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发经营	100.00%	投资设立
203	福州海富地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
204	福州海建地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	50.00%	投资设立
205	重庆中海海能房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100.00%	投资设立
206	广州中海盛荣房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
207	杭州中海寰宇地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
208	重庆金嘉海房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	51.00%	非同一控制下企业合并
209	雄安中海发展有限公司	保定市	保定市	房地产投资	100.00%	投资设立
210	杭州中海海创房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
211	广州中海海志房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
212	广州中海海懿房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
213	杭州中海启晖房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
214	石家庄中海房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发经营	100.00%	投资设立
215	广州中海盛安房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
216	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发经营	100.00%	投资设立

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
217	太原中海景昌房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发经营	100.00%	投资设立
218	太原中海凯源房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发经营	100.00%	投资设立
219	广州中海盛合房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
220	石家庄中海新石房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发经营	100.00%	投资设立
221	长春海颐房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
222	长春海尊房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
223	南昌海顺地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
224	南京海巍房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
225	深圳市海宏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
226	深圳市海嘉房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
227	深圳市海明房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
228	广州粤合房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	50.00%	投资设立
229	杭州中海海跃房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
230	北京中海豪景房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
231	长沙润星置业有限责任公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
232	杭州中海海森房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	80.00%	投资设立
233	北京中海盈信房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
234	北京中海盈润房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
235	北京中海盈璟房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	70.00%	投资设立
236	成都隆新房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
237	宁波中海海怡房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
238	青岛海慧方达房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	51.00%	投资设立

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
239	青岛海慧广逸房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	51.00%	投资设立
240	北京鑫石房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	99.00%	投资设立
241	长沙润江置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
242	广州盛云房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
243	厦门海耀地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00%	投资设立
244	深圳市启越房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	70.00%	投资设立
245	宁波中海海和房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
246	北京金鑫兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
247	北京中海盈盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
248	北京中海盈丰房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
249	东莞市中海嘉美房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
250	宁波中海海如房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
251	深圳市丰明房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

(二) 重要非全资子公司情况

1、 少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例 (%)	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	深圳市中海启华房地产开发有限公司	20.00%	-11,606,318.17		264,139,805.27
2	重庆金嘉海房地产开发有限公司	49.00%	11,885,029.98		243,632,497.22
3	昆明海豪房地产开发有限公司	40.00%	-5,592,774.92		631,180,630.85
4	武汉海泽房地产有限公司	36.00%	24,674,889.37	93,600,000.00	41,826,914.89
5	中海地产(沈阳)有限公司	49.00%	120,836,648.59		2,199,910,289.63
6	上海海升环盛房地产开发有限公司	30.00%	-14,315,460.27	270,000,000.00	54,480,431.74
7	北京金安兴业房地产开发有限公司	20.00%	8,688,380.50	120,000,000.00	272,620,137.69
8	北京中开盈泰房地产开发有限公司	20.00%	145,396,481.07		185,673,570.32
9	西安鼎盛东越置业有限公司	50.00%	52,605,043.87		430,178,144.12
10	新疆中海地产有限公司	40.00%	45,264,792.98	100,000,000.00	508,218,829.82

2、 主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
深圳市中海启华房地产开发有限公司	2,135,964,593.22	23,905.43	2,135,988,498.65	777,321,235.04	37,968,237.28	815,289,472.32
重庆金嘉海房地产开发有限公司	726,444,548.34	1,949.11	726,446,497.45	225,758,703.57	3,478,615.88	229,237,319.45
昆明海豪房地产开发有限公司	2,515,979,262.98	498,082.63	2,516,477,345.61	931,137,528.09	7,388,240.39	938,525,768.48
武汉海泽房地产有限公司	218,302,923.41	282,817.09	218,585,740.50	102,399,865.80		102,399,865.80
中海地产(沈阳)有限公司	11,957,470,238.87	668,387,138.28	12,625,857,377.15	8,136,244,541.18		8,136,244,541.18

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海海升环盛房地产开发有限公司	3,704,761,706.71	2,207,712,656.19	5,912,474,362.90	5,680,649,063.67	50,223,860.10	5,730,872,923.77
北京金安兴业房地产开发有限公司	1,820,058,106.09	573,997.18	1,820,632,103.27	457,531,414.81		457,531,414.81
北京中开盈泰房地产开发有限公司	1,893,693,487.82	1,153,607.63	1,894,847,095.45	930,350,680.60	36,128,563.24	966,479,243.84
西安鼎盛东越置业有限公司	1,701,794,263.48	170,214,382.35	1,872,008,645.83	1,011,652,357.60		1,011,652,357.60
新疆中海地产有限公司	2,205,558,421.98	72,149,210.27	2,277,707,632.25	1,007,160,557.69		1,007,160,557.69

子公司名称	上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
深圳市中海启华房地产开发有限公司	3,437,048,250.71	521,769.69	3,437,570,020.40	2,016,471,230.27	42,368,172.94	2,058,839,403.21
重庆金嘉海房地产开发有限公司	814,717,703.07	110,517.00	814,828,220.07	338,562,240.44	3,311,964.85	341,874,205.29
昆明海豪房地产开发有限公司	3,257,384,454.93	644,985.29	3,258,029,440.22	1,202,027,899.69	464,068,026.11	1,666,095,925.80
武汉海泽房地产有限公司	924,250,432.21	97,345.16	924,347,777.37	346,703,262.04		346,703,262.04
中海地产(沈阳)有限公司	18,925,617,936.71	720,423,442.66	19,646,041,379.37	15,403,033,948.69		15,403,033,948.69
上海海升环盛房地产开发有限公司	9,961,639,528.64	1,954,427,136.73	11,916,066,665.37	10,786,747,025.34		10,786,747,025.34
北京金安兴业房地产开发有限公司	3,452,045,904.90	799,759.37	3,452,845,664.27	1,533,186,878.33		1,533,186,878.33
北京中开盈泰房地产开发有限公司	7,159,910,679.60	1,115,880.31	7,161,026,559.91	5,159,641,113.64		5,159,641,113.64
西安鼎盛东越置业有限公司	2,132,704,366.13	172,553,168.79	2,305,257,534.92	1,550,111,334.43		1,550,111,334.43
新疆中海地产有限公司	2,990,549,418.41	66,123,069.42	3,056,672,487.83	1,649,287,395.73		1,649,287,395.73

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

子公司名称	期末余额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
深圳市中海启华房地产开发有限公司	285,809,318.66	-58,031,590.86	-58,031,590.86	-339,734,878.98
重庆金嘉海房地产开发有限公司	2,087,438.11	24,255,163.22	24,255,163.22	-125,234,926.21
昆明海豪房地产开发有限公司	806,634,993.58	-13,981,937.29	-13,981,937.29	341,972,412.12
武汉海泽房地产有限公司	73,306,079.81	68,541,359.37	68,541,359.37	-102,040,108.75
中海地产(沈阳)有限公司	850,452,318.07	246,605,405.29	246,605,405.29	407,432,807.62
上海海升环盛房地产开发有限公司	162,193,602.42	-47,718,200.90	-47,718,200.90	-528,973,012.44
北京金安兴业房地产开发有限公司	488,218,244.80	43,441,902.52	43,441,902.52	-321,333,204.60
北京中开盈泰房地产开发有限公司	5,761,835,836.00	726,982,405.34	726,982,405.34	-94,623,181.07
西安鼎盛东越置业有限公司	170,196,654.13	105,210,087.74	105,210,087.74	-357,023,052.93
新疆中海地产有限公司	557,079,323.45	113,161,982.46	113,161,982.46	-224,214,701.39

子公司名称	上年金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
深圳市中海启华房地产开发有限公司	7,159,733,597.90	1,282,664,422.08	1,282,664,422.08	25,621,607.84
重庆金嘉海房地产开发有限公司	599,747,582.56	263,539,345.69	263,539,345.69	172,397,524.13
昆明海豪房地产开发有限公司	648,843,125.69	22,945,869.26	22,945,869.26	242,877,862.55
武汉海泽房地产有限公司	1,399,880,887.97	289,902,971.38	289,902,971.38	361,819,204.57
中海地产(沈阳)有限公司	213,672,462.04	39,716,032.35	39,716,032.35	-594,203,886.74
上海海升环盛房地产开发有限公司	4,667,378,247.61	945,430,200.81	945,430,200.81	1,704,946,566.45
北京金安兴业房地产开发有限公司	12,461,996,535.17	1,452,530,215.62	1,452,530,215.62	4,817,956,405.13
北京中开盈泰房地产开发有限公司	1,120,964,705.28	83,780,611.63	83,780,611.63	2,962,607,304.85

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

子公司名称	上年金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
西安鼎盛东越置业有限公司	2,681,499,356.35	616,255,698.61	616,255,698.61	732,848,941.29
新疆中海地产有限公司	2,346,756,439.99	387,612,313.30	387,612,313.30	478,861,719.74

(三) 本期不再纳入合并范围的子公司

1、 原子的基本情况

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	本期不再成为子公司的原因
1	宁波中海海尚置业有限公司	宁波	房地产开发经营	100.00%	100.00%	注销
2	大连中海兴业房地产开发有限公司	大连	房地产开发经营	100.00%	100.00%	注销
3	北京海泽建设工程管理有限公司	北京	房地产开发经营	100.00%	100.00%	注销
4	天津中海海鑫地产有限公司	天津	房地产开发经营	34.00%	34.00%	股份稀释后转联合营

2、 本期处置的子公司处置日的财务状况

原子公司名称	宁波中海海尚置业有限公司		大连中海兴业房地产开发有限公司		北京海泽建设工程管理有限公司		天津中海海鑫地产有限公司	
截止日期	处置日 2022 年 2 月 14 日	2021 年 12 月 31 日	处置日 2022 年 12 月 7 日	2021 年 12 月 31 日	处置日 2022 年 9 月 27 日	2021 年 12 月 31 日	处置日 2022 年 4 月 6 日	2021 年 12 月 31 日
资产		39,567,222.56		163,961,006.45		20,126,283.05	3,774,798,816.68	1,885,610,384.08
负债		4,778,572.99		9,603,049.25		126,283.05	3,733,850,081.87	1,843,042,346.02
所有者权益		34,788,649.57		154,357,957.20		20,000,000.00	40,948,734.81	42,568,038.06

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

3、 本期处置的子公司本期期初至处置日的经营成果

原子公司名称	宁波中海海尚置业有限公司		大连中海兴业房地产开发有限公司		北京海泽建设工程管理有限公司		天津中海海鑫地产有限公司	
期间	2022 年 1 月 1 日- 处置日	2021 年度	2022 年 1 月 1 日- 处置日	2021 年度	2022 年 1 月 1 日- 处置日	2021 年度	2022 年 1 月 1 日- 处置日	2021 年度
营业收入	552,380.97	175,000.00	4,864,377.52	2,313,257.14				
营业成本		254,578.90	2,906,952.15	1,487,018.11				
营业利润	554,426.34	-75,664.68	21,468,016.27	7,153,691.98	117,448.16	122,387.46	-1,729,303.25	16,757,383.92
利润总额	550,700.31	-3,030.11	21,568,342.27	7,547,691.98	117,448.16	122,387.46	-1,619,303.25	16,757,384.08
净利润	552,599.03	-2,272.58	16,051,707.29	5,660,768.98	115,621.42	120,687.22	-1,619,303.25	12,568,038.06

(四) 本期新纳入合并范围的主体

序号	名称	形成控制权方式	期末净资产	本期净利润
1	杭州中海海森房地产有限公司	投资设立	2,137,403,666.62	137,403,666.62
2	北京中海盈信房地产开发有限公司	投资设立	18,102,208.45	8,102,208.45
3	北京中海盈润房地产开发有限公司	投资设立	10,558,799.34	558,799.34
4	北京中海盈璟房地产开发有限公司	投资设立	1,000,247,911.76	232,611.76
5	成都隆新房地产开发有限公司	投资设立	9,701,835.06	-298,164.94
6	宁波中海海怡房地产有限公司	投资设立	18,161,487.19	-1,838,512.81
7	青岛海慧方达房地产有限公司	投资设立	18,128,972.56	-1,533,635.29
8	青岛海慧广逸房地产有限公司	投资设立	19,463,283.44	-199,996.96
9	北京鑫石房地产开发有限公司	投资设立	1,236,149,653.31	36,149,653.31
10	长沙润江置业有限公司	投资设立	30,073,988.42	73,988.42
11	广州盛云房地产开发有限公司	投资设立	9,038,387.33	-961,612.67

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

序号	名称	形成控制权方式	期末净资产	本期净利润
12	厦门海耀地产有限公司	投资设立	-56,596.87	-56,596.87
13	深圳市启越房地产开发有限公司	投资设立	1,338,056,763.47	4,049.18
14	宁波中海海和房地产有限公司	投资设立	18,007,109.85	-1,992,890.15
15	北京金鑫兴业房地产开发有限公司	投资设立	-179.99	-179.99
16	北京中海盈盛房地产开发有限公司	投资设立	9,817,438.83	-182,561.17
17	北京中海盈丰房地产开发有限公司	投资设立	9,059,234.07	-940,765.93
18	东莞市中海嘉美房地产开发有限公司	投资设立	9,985,188.78	-14,811.22
19	宁波中海海如房地产有限公司	投资设立	20,001,634.36	1,634.36
20	深圳市丰明房地产开发有限公司	投资设立	12.29	12.29

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

(五) 母公司在子企业的所有者权益份额发生变化的情况

子企业名称	期初持有份额 (%)	期末持有份额 (%)	持有份额变化 (%, 若下降为-)	持有份额变化的 原因
北京中泰金建房地 产开发有限公司	100.00	51.00	-49.00	引进小股东稀释 股权
广州粤合房地产开 发有限公司	100.00	50.00	-50.00	引进小股东稀释 股权

八、 合并财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
银行存款	77,428,595,843.32	94,369,524,511.90
其他货币资金	50,477,869.15	160,548,537.79
合计	77,479,073,712.47	94,530,073,049.69

受限制的货币资金明细如下:

项目	期末余额	期初余额
住建通专户资本金		28,711,822.00
履约(保函)保证金	6,464,340.00	11,571,987.00
公积金贷款担保保证金	14,381,007.57	10,612,520.84
农民工工资保证金	4,904,231.35	31,162,187.72
诉讼冻结资金	24,728,290.23	77,522,459.17
经营权证保证金		967,561.06
合计	50,477,869.15	160,548,537.79

(二) 应收账款

1、 按账龄披露应收账款

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	6,494,791,420.26		5,664,523,845.42	
1 至 2 年	302,474,280.46		509,175,072.68	
2 至 3 年	149,119,528.99		64,475,843.12	
3 年以上	64,460,314.12			
合计	7,010,845,543.83		6,238,174,761.22	

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

2、按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末数					期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)		金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	7,010,845,543.83	100.00			7,010,845,543.83	6,238,174,761.22	100.00			6,238,174,761.22
其中：其他组合	7,010,845,543.83				7,010,845,543.83	6,238,174,761.22				6,238,174,761.22
合计	7,010,845,543.83	100.00			7,010,845,543.83	6,238,174,761.22	100.00			6,238,174,761.22

(三) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	838,370,711.45	95.37		816,364,020.36	83.72	
1至2年	25,893,410.68	2.95		102,095,914.07	10.47	
2至3年	14,803,261.39	1.68		54,128,947.85	5.55	
3年以上				2,493,961.35	0.26	
合计	879,067,383.52	100.00		975,082,843.63	100.00	

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

(四) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	37,597,220.68	37,597,220.68
其他应收款项	85,565,281,729.98	96,879,676,655.63
合计	85,602,878,950.66	96,917,273,876.31

1、 应收股利

项目	期末余额	期初余额
中海地产（杭州）有限公司	25,550,000.00	25,550,000.00
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	12,047,220.68	12,047,220.68
合计	37,597,220.68	37,597,220.68

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

2、其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	78,184,565.139.09		62,809,064,289.39	
1 至 2 年	3,213,978,632.48		22,316,215,611.30	
2 至 3 年	2,117,040,945.37	364,775,624.00	7,550,195,197.89	
3 年以上	2,534,081,929.65	119,609,292.61	4,204,201,557.05	
合计	86,049,666,646.59	484,384,916.61	96,879,676,655.63	

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	期末数					期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)		金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	829,120,095.44	0.96	484,384,916.61	58.42	344,735,178.83					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	85,220,546,551.15	99.04			85,220,546,551.15	96,879,676,655.63	100.00			96,879,676,655.63
其中：其他组合	85,220,546,551.15				85,220,546,551.15	96,879,676,655.63				96,879,676,655.63
合计	86,049,666,646.59	100.00	484,384,916.61		85,565,281,729.98	96,879,676,655.63	100.00			96,879,676,655.63

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

① 单项计提坏账准备的其他应收款项情况

债务人名称	期末数			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
天津泰达房地产开发有限公司	659,340,000.00	364,775,624.00	55.32	联合营公司超额亏损
厦门市雍景湾房地产有限公司	169,780,095.44	119,609,292.61	70.45	联合营公司超额亏损
合计	829,120,095.44	484,384,916.61		

② 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

其他组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	78,184,565,139.09	91.74		62,809,064,289.39	64.83	
1 至 2 年	3,176,578,632.48	3.73		22,316,215,611.30	23.03	
2 至 3 年	1,457,700,945.37	1.71		7,550,195,197.89	7.79	
3 年以上	2,401,701,834.21	2.82		4,204,201,557.05	4.35	
合计	85,220,546,551.15	100.00		96,879,676,655.63	100.00	

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

(3) 按性质披露其他应收账款项

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
关联方往来款	82,792,887,062.19	484,384,916.61	82,308,502,145.58	90,075,274,803.28		90,075,274,803.28
保证金、押金、备用金等	350,522,314.45		350,522,314.45	5,007,415,347.86		5,007,415,347.86
外部往来款	2,461,805,710.00		2,461,805,710.00	1,540,988,163.89		1,540,988,163.89
维修金	84,285,501.04		84,285,501.04	40,210,090.84		40,210,090.84
代垫款项	360,039,851.57		360,039,851.57	215,673,370.78		215,673,370.78
其他	126,207.34		126,207.34	114,878.98		114,878.98
合计	86,049,666,646.59	484,384,916.61	85,565,281,729.98	96,879,676,655.63		96,879,676,655.63

(五) 存货

1、 存货分类

项目	期末数			期初数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	247,190,517,579.88	318,722,912.33	246,871,794,667.55	238,820,601,330.75		238,820,601,330.75
开发产品	60,522,276,358.02	618,259,814.29	59,904,016,543.73	53,809,052,821.56		53,809,052,821.56
合计	307,712,793,937.90	936,982,726.62	306,775,811,211.28	292,629,654,152.31		292,629,654,152.31

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

(1) 开发成本

项目名称	上年末余额	期末余额
北京富华里项目		10,238,383,723.73
济南华山珑城项目	6,523,532,402.59	6,930,852,490.24
北京北辛安棚户区改造项目	8,335,112,876.56	6,919,194,496.33
广州广钢 234 项目	3,201,193,525.79	6,893,841,019.10
杭州河映云集项目	3,007,157,037.85	6,547,817,620.80
北京湖光玖里项目		5,964,153,706.55
佛山中海汇德里公馆项目	5,820,756,560.94	5,261,699,576.27
北京北京大红门项目		5,206,366,873.92
武汉建桥项目	3,991,851,626.54	5,068,629,738.18
厦门中海花湾项目	4,485,727,460.26	4,984,633,769.95
北京北京公司稻田项目	4,766,083,722.86	4,833,378,972.66
杭州翠揽云境项目		4,669,093,757.30
成都中海新川华府项目		4,646,523,974.16
北京汇德里项目	4,654,459,801.45	4,629,506,489.37
深圳中海观园项目	3,266,177,547.17	4,487,815,497.11
南京观江樾项目	3,730,971,115.18	4,351,337,421.80
成都中海天府里项目	2,396,915,412.85	4,292,914,684.98
郑州中海云著湖居项目	3,770,830,133.89	4,178,920,244.66
沈阳领馆项目	3,499,811,956.18	3,985,638,583.73
深圳中海阅华里项目	2,924,879,712.68	3,931,111,389.86
广州海珠南洲路地块项目	4,587,115,593.50	3,905,873,818.40
佛山中海丽悦尚宸院项目	3,537,916,270.45	3,855,464,716.71
深圳中海寰宇珑宸项目	2,350,471,871.85	3,719,189,483.63
天津左岸源境项目	1,431,945,914.46	3,696,508,423.15
北京汇智里项目		3,635,453,893.95
长沙观江佳园项目		3,382,908,238.55
太原中海国际社区项目	4,246,623,377.58	3,286,296,687.55
深圳光明区凤凰 A503-0100 地块		3,192,000,000.00
沈阳汇德理项目	3,289,245,973.08	3,062,383,145.62
福州晋安湖叁号院项目	2,159,519,382.85	2,987,772,547.37
宁波富华里项目		2,967,536,726.88
昆明昆明汇德里花园项目	2,542,125,975.30	2,949,649,763.68
广州白云区设计之都地块项目		2,830,416,134.05
沈阳源境项目	2,473,203,198.68	2,813,342,769.34
北京北京古城 G 地块一级开发项目	2,745,798,248.41	2,760,714,881.67
北京中海学仕里项目		2,730,633,957.55
广州海珠江泰路地块项目	2,373,432,763.26	2,700,650,612.34

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目名称	上年末余额	期末余额
北京兴叁号院项目		2,673,625,460.05
太原丽华北项目	2,505,542,918.91	2,641,806,672.79
南京南京观山樾项目	2,031,257,352.08	2,578,447,514.37
南京南山印项目	2,372,249,898.19	2,574,143,335.10
广州海珠石岗路地块项目	1,171,248,048.74	2,571,801,428.55
南京观文澜项目	2,154,203,783.92	2,568,804,394.40
长春同心湖项目 A 地块	2,367,180,589.56	2,549,256,328.49
深圳学仕里项目	2,024,960,293.43	2,424,564,545.46
深圳珑悦里项目		2,287,511,706.75
石家庄中海汇德里项目	2,066,098,557.87	2,258,777,254.92
沈阳中海天钻项目	1,793,195,251.80	2,252,479,655.22
厦门学仕里项目		2,217,287,341.63
南昌左岸澜庭项目	552,369,166.77	2,205,911,644.33
厦门环东时代项目	1,882,456,133.99	2,198,303,574.12
上海九峯里项目	2,103,333,687.63	2,187,127,896.85
北京造甲村项目	6,357,077,838.08	2,124,852,871.68
武汉中海光谷东麓项目	1,378,956,168.20	1,894,596,420.29
成都中海浣云居项目	2,283,742,555.53	1,826,715,398.56
济南东沙项目	1,265,619,772.71	1,729,477,925.58
天津多伦道项目	779,048,066.79	1,687,757,134.67
苏州冬青路南项目	1,308,356,436.06	1,623,135,796.73
福州中海紫御花园项目	1,893,923,303.51	1,618,523,774.63
苏州车坊项目	1,405,938,191.06	1,522,731,181.16
长沙中海湘水锦府项目		1,519,434,235.20
宁波高塘三村项目		1,489,669,863.33
青岛半山雲境项目		1,482,667,254.98
南京和山项目		1,470,064,817.69
沈阳云麓里项目	1,286,473,627.50	1,459,233,064.12
北京老古城 626 项目		1,422,700,458.60
东莞源美华庭项目		1,399,928,375.34
广州海珠蚝壳洲地块项目	1,205,633,051.06	1,348,728,343.45
北京首钢园四期项目	1,194,913,207.54	1,305,280,139.08
太原综改区杨庄项目	3,195,614,979.67	1,245,587,936.87
吉林长春尚学府四期项目	1,223,927,857.33	1,208,389,930.98
北京中海寰宇天下四期项目	7,115,320,996.89	1,201,139,384.64
北京中心区一级开发项目	1,508,290,512.11	1,167,923,426.41
上海红旗村项目	1,225,143,618.37	1,115,648,257.33
南昌中海云麓里项目	792,027,799.62	1,109,314,276.51

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目名称	上年末余额	期末余额
大连中海广贤叁院项目		1,065,286,667.66
东莞中海松湖华庭项目	2,499,916,234.78	1,006,499,992.76
嘉兴明德里项目	723,458,333.34	884,762,034.67
哈尔滨中海万锦公馆项目	856,089,383.92	868,493,078.21
重庆重庆渝中云锦项目	1,531,040,521.92	856,915,077.38
宁波兴越府项目		821,122,192.50
肇庆中海新城 1 号公馆二期项目	801,444,991.58	802,160,688.48
青岛太行园林项目		779,930,937.06
嘉兴汇德里项目	598,659,904.39	758,276,570.84
厦门中海左岸澜庭项目		718,248,900.88
长沙湖润家园项目	2,038,198,863.65	705,492,804.76
佛山中海珑湾半岛花园项目	5,066,898,294.13	688,650,994.97
宁波境上源境项目	561,808,543.38	686,506,002.43
苏州思安街项目	435,143,306.60	608,819,585.97
北京莱茵花园一级开发项目	852,865,342.28	597,682,391.68
西安中海开元壹号项目	477,502,675.22	499,775,209.78
长沙中海海润佳园项目	1,491,426,077.95	295,062,561.98
北京小红门一级开发项目	283,722,640.84	284,685,415.74
长春同心湖项目 B 地块	217,769,721.61	232,181,514.78
成都秦皇寺项目	146,112,257.45	229,840,986.99
大连中海云川源境项目	1,446,740,562.29	214,660,976.53
沈阳中海广场项目三期	201,795,104.12	203,160,196.69
长沙中海珑庭项目	166,667,104.90	150,771,360.36
新疆乌鲁木齐市中建雲鼎大观项目	65,480,400.03	126,545,985.79
上海戈雅园项目	933,064,698.24	113,922,172.39
南京方山印项目	2,591,131,129.44	103,034,881.58
长沙中海梅溪湖壹号项目	438,823,122.00	25,792,906.68
北京北京首钢园三期项目	4,073,878,265.96	4,054,781.96
北京京叁号院项目	8,886,814,130.96	
北京公司金盏项目	5,004,917,261.82	
宁波新芝源境府项目	4,374,793,177.46	
广州海珠大千围地块项目	4,264,238,816.97	
东莞中海松山湖花园项目	3,149,890,490.93	
郑州中海云鼎湖居项目	3,045,162,960.85	
石家庄中海云锦项目	2,411,872,691.80	
宁波逸江源境项目	2,331,783,515.48	
厦门中海厦门东湾项目	1,922,774,086.26	
南京狮子坝项目	1,876,932,386.02	

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目名称	上年末余额	期末余额
天津天津铃铛阁项目	1,734,961,372.58	
长春尚学府三期项目	1,725,073,112.99	
北京瀛海二府、三府项目	1,711,993,487.02	
石家庄中海熙岸项目	1,232,313,481.85	
东莞中海春晓东苑项目	1,189,394,243.36	
大连中海东港项目	1,125,308,681.36	
深圳中海寰宇时代项目	1,096,666,591.47	
广州中海荔府项目	1,069,128,184.35	
济南二制药地块 A 项目	1,059,115,506.40	
武汉中海二七滨江商业项目	952,544,423.75	
北京北京首钢园二期项目	935,054,498.89	
南京镇江润江府项目	883,780,735.73	
无锡中海阅澄江项目	820,839,049.66	
福州中海寰宇天下项目	749,897,679.71	
吉林长春中海盛世城项目	564,479,779.64	
深圳中海万锦熙岸华庭项目	456,842,296.26	
沈阳和平之门 5#地一期项目	305,746,860.84	
西安中海临潼花园 B 项目	249,801,958.73	
大连大连中海万锦公馆项目	217,766,525.43	
长春青岗路项目	208,751,341.97	
其他项目	205,361,393.05	196,221,856.39

(2) 开发产品

项目名称	上年末余额	期末余额
吉林长春中海盛世城项目	2,881,395,397.31	3,262,375,704.48
长春尚学府项目项目	335,467,001.73	2,287,063,030.26
昆明云麓九里项目项目	2,973,781,418.94	2,093,196,895.12
昆明中海寰宇天下项目	2,735,891,158.36	1,758,805,239.79
宁波新芝源境府项目		1,734,923,678.52
深圳中海寰宇时代项目	842,956,541.71	1,640,880,156.02
广州熙园项目	1,879,620,851.91	1,588,021,898.95
佛山中海珑湾半岛花园项目		1,528,482,889.19
北京中海寰宇天下四期项目		1,525,929,756.58
厦门九号公馆项目	1,894,485,903.30	1,401,919,821.76
广州中海荔府项目		1,218,232,739.78
吉林长春尚学府一期项目	1,251,362,081.10	1,178,524,824.36
太原综改区杨庄项目项目		1,128,936,048.41

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目名称	上年末余额	期末余额
大连中海云川源境项目		1,125,956,653.30
武汉中海二七滨江商业项目		1,115,474,166.41
杭州御道路一号地块项目项目	1,171,221,994.54	1,077,149,261.06
肇庆中海新城 1 号公馆一期项目	1,064,675,646.73	1,012,027,566.93
北京中海云筑项目	1,218,673,802.09	975,859,644.31
太原中海国际社区项目	1,120,106,180.88	910,761,973.89
无锡中海阅澄江项目		877,296,970.07
长春中海锦城项目	1,419,997,318.17	871,168,858.38
重庆渝中云锦项目	604,534,305.95	867,088,567.79
北京首钢园项目	382,863,820.28	811,054,897.75
武汉中海万松九里项目	1,040,053,363.67	800,154,705.57
广州广州中海左岸澜庭项目	1,013,545,888.68	788,566,343.64
新疆乌鲁木齐市中海雲鼎大观项目	1,282,700,520.91	770,710,695.11
佛山中海雍和熙岸公馆项目	1,017,902,997.80	722,605,933.98
深圳中海万锦熙岸华庭项目	812,899,040.87	719,947,659.24
东莞中海春晓东苑项目		714,297,348.84
福州福州中海紫御花园项目	714,810,496.84	686,043,682.65
昆明中海云著项目	1,008,763,660.84	654,200,458.89
珠海中山世纪荟花园项目	838,538,330.02	641,544,248.74
大连万锦公馆项目	577,362,909.22	636,102,796.92
南京龙湾 U-live 项目	717,337,622.97	628,486,082.72
北京京叁号院项目		573,934,768.31
上海戈雅园项目	534,942,070.60	561,999,258.64
青岛中海红著项目	451,495,112.12	554,612,909.28
沈阳汇德理项目		554,224,221.22
南京方山印项目		529,858,947.56
沈阳中海润山府项目	848,689,387.12	519,122,606.56
长沙湖润家园项目	125,168,478.91	517,241,402.13
济南二制药地块 A 项目		511,122,906.18
深圳中海汇德理花园项目	800,751,030.35	465,270,843.66
北京丽春湖墅项目	2,004,174,599.83	462,360,331.39
成都中海天府里项目	389,529,344.60	455,886,103.75
东莞中海松湖华庭项目		431,241,932.24
北京瀛海二府、三府项目	715,437,850.50	430,845,425.39
大连中海阅麓山项目	646,693,019.24	420,140,453.78
福州福州中海万锦花园项目	500,436,892.37	410,350,700.55
石家庄中海熙岸项目		406,693,308.34
西安中海临潼花园 B 项目	312,088,134.44	403,532,437.26

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目名称	上年末余额	期末余额
上海九峯里项目	1,076,855,911.58	402,766,949.58
广州海珠大干围地块项目	255,488,749.95	392,718,625.37
成都中海浣云居项目	209,696,904.45	390,177,086.80
武汉中海光谷东麓项目	444,365,632.86	375,140,299.15
重庆天钻项目	424,049,820.36	364,981,850.12
长春青岗路项目	302,158,546.72	354,382,460.22
福州福州中海凤凰熙岸项目	598,900,910.67	353,933,122.08
福州福州锦城花园项目	355,176,368.24	352,820,154.79
沈阳望京府项目	864,565,627.73	344,038,765.69
南京左岸澜庭项目	345,113,462.15	327,691,142.88
大连中海牧云山项目	554,823,514.11	323,226,263.82
南京镇江润江府项目	665,168,574.96	318,027,098.81
北辛安棚户区改造项目	302,516,763.72	303,123,860.89
哈尔滨哈尔滨中海观澜庭项目	394,496,802.33	295,411,816.21
南京云麓公馆项目	435,624,984.66	291,039,272.78
吉林长春中海龙玺项目	306,307,503.85	290,477,120.82
上海红旗村项目	167,202,357.90	287,751,766.31
长春阅麓山项目	422,702,368.43	277,619,204.43
沈阳领馆项目		276,870,323.12
济南华山珑城项目	691,990,754.66	266,414,738.85
石家庄中海云锦项目		253,497,519.03
郑州中海意园项目	434,171,268.41	225,400,331.41
南京狮子坝项目		224,613,289.67
长沙中海海润佳园项目	51,804,055.41	211,227,437.28
重庆悦麓山项目	211,418,506.60	208,722,083.98
东莞中海松山湖花园项目		207,398,062.38
长沙文锦名园项目	320,999,486.43	193,405,480.88
北京公司金盏项目	8,629,871.21	192,868,235.90
北京京西里项目	211,661,046.86	191,038,232.11
南昌中海锦宸府项目	147,888,712.45	188,366,161.56
福州福州中海繁华里项目	207,651,706.37	186,423,485.69
大连中海东港项目		178,634,373.75
郑州中海云鼎湖居项目		172,802,245.08
重庆九龙天颂项目	181,392,038.18	165,210,045.06
武汉中海尚璟项目	172,392,037.82	142,499,036.30
成都中海麓湖公馆项目	190,978,385.46	140,256,767.53
杭州中海望庐项目	215,565,136.92	129,137,744.20
沈阳中海半山华府项目	133,462,869.98	122,819,838.23

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目名称	上年末余额	期末余额
杭州翠苑项目	112,742,856.10	113,648,941.84
福州福州中海寰宇天下项目	143,262,544.59	111,296,093.00
福州福州中海左岸花园项目	152,738,396.69	111,099,253.84
深圳中海鹿丹名苑项目	105,830,112.30	105,830,112.30
厦门漳州上湾项目	137,746,362.37	98,605,430.77
宁波逸江源境项目		90,594,214.67
广州中海学仕里项目	112,093,463.59	88,522,718.02
长春寰宇天下四期项目	287,264,397.86	87,360,066.11
沈阳中海城项目	165,599,817.13	82,629,280.17
北京云熙项目	250,930,198.49	80,199,330.80
厦门中海杏林鹭湾项目	97,739,780.54	76,192,548.29
青岛中海樾院项目	145,708,387.29	75,979,858.07
哈尔滨中海时代项目	108,157,968.41	75,756,930.21
佛山中海悦林熙岸花园项目	464,082,755.11	69,193,649.91
杭州-云宸项目	69,386,293.33	68,559,182.90
武汉中海光谷锦城项目	63,736,404.35	63,736,404.35
济南城市居民地块项目	120,390,490.28	62,764,908.69
佛山金筑公馆项目	143,777,858.24	60,097,408.49
哈尔滨哈尔滨华润中海江城项目	59,744,148.90	57,012,131.35
哈尔滨哈尔滨中海和院项目	71,652,095.35	53,831,373.99
西安曲江大城 B 地块项目	141,315,817.72	52,474,223.07
长春景阳公馆项目	110,132,020.95	48,280,448.21
南京棠城公馆项目	50,209,988.62	47,988,192.50
南京原山项目	34,384,770.70	46,905,187.57
长沙中海珑庭项目	87,923,532.61	42,800,618.85
佛山万锦公馆项目	94,948,554.49	38,250,449.85
郑州中海万锦熙岸项目	73,926,702.82	32,959,166.39
大连中海云麓公馆项目	62,579,933.81	29,720,745.53
烟台中海国际社区项目	42,378,630.82	24,987,652.79
北京中海望京府项目	44,680,370.09	18,907,863.22
昆明中海锦苑项目	53,037,462.13	17,274,879.13
宁波湖心半岛花苑项目	67,689,430.19	4,134,386.27
南昌南昌中海阳光玫瑰园项目	58,571,541.24	
其他项目	639,114,878.12	599,520,658.47

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

(六) 合同资产

1、 合同资产情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
商品房销售款	258,048,334.00		258,048,334.00	1,115,587,728.82		1,115,587,728.82
工程款	345,298,795.85		345,298,795.85	476,710,583.27		476,710,583.27
合计	603,347,129.85		603,347,129.85	1,592,298,312.09		1,592,298,312.09

(七) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	2,793,469,851.68	3,021,665,377.44
一年内到期的债权投资	4,021,111.12	3,098,276,638.88
合计	2,797,490,962.80	6,119,942,016.32

(八) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	5,527,977,797.36	7,863,138,891.05
预交土地增值税	7,144,465,415.92	5,315,751,289.66
预交城市维护建设税	212,798,714.47	182,963,355.36
预交(地方)教育费附加	382,808,290.22	145,080,428.04
预交企业所得税	3,770,760,053.90	3,780,213,716.34
预交其他税费	42,583,979.29	19,960,489.41
合同取得成本	458,292,566.70	352,114,542.22
合计	17,539,686,817.86	17,659,222,712.08

(九) 债权投资

1、 债权投资情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
委托贷款	1,880,000,000.00		1,880,000,000.00	6,150,000,000.00		6,150,000,000.00
合计	1,880,000,000.00		1,880,000,000.00	6,150,000,000.00		6,150,000,000.00

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

(十) 长期应收款

1、 长期应收款情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
往来借款	3,492,719,047.95		3,492,719,047.95	19,223,268,266.95		19,223,268,266.95
合计	3,492,719,047.95		3,492,719,047.95	19,223,268,266.95		19,223,268,266.95

(十一) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资				
对合营联营企业投资	8,754,790,169.98	4,413,120,500.61	869,896,435.38	12,298,014,235.21
小计	8,754,790,169.98	4,413,120,500.61	869,896,435.38	12,298,014,235.21
减：长期股权投资减值准备				
合计	8,754,790,169.98	4,413,120,500.61	869,896,435.38	12,298,014,235.21

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

2、 长期股权投资明细

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
合计	8,754,790,169.98	3,516,515,635.14	216,247,563.66	896,604,865.47			653,648,871.72			12,298,014,235.21	
一、合营联营企业	8,754,790,169.98	3,516,515,635.14	216,247,563.66	896,604,865.47			653,648,871.72			12,298,014,235.21	
成都锦府中建房地 产开发有限公司	31,451,540.33			441,377.27						31,892,917.60	
桐乡市豪礼企业管 理有限公司	12,654,466.54			-12,654,466.54							
深圳市海清置业发 展有限公司	355,450,562.31			7,236,589.47						362,687,151.78	
西安合汇兴尚置业 有限公司	192,494,518.83			9,409,355.61			118,609,700.32			83,294,174.12	
西安嘉润荣成置业 有限公司	833,343,947.44			48,350,815.56			515,039,171.40			366,655,591.60	
成都锦城中建地产 开发有限公司	19,062,917.12			1,477,516.82						20,540,433.94	
漳州市滨北置业有 限公司	34,980,955.51			1,350,988.34						36,331,943.85	
北京南悦房地产开 发有限公司	766,667,053.22			-21,171,087.21						745,495,966.01	
华润置地（太原） 发展有限公司	149,095,049.64			10,911,079.32			20,000,000.00			140,006,128.96	
宁波茶亭置业有限公司	39,104,728.63		22,750,000.00	-293,534.52						16,061,194.11	
青岛材茂置业有限 公司	87,845,429.22			2,594,740.20						90,440,169.42	
青岛德茂置业有限 公司	74,322,715.74			-15,624.82						74,307,090.92	
青岛方辰置业有限 公司	49,068,814.69			1,448,757.41						50,517,572.10	
青岛方川置业有限 公司	67,107,950.28			-2,588,863.76						64,519,086.52	
青岛方辉置业有限 公司	52,217,188.39			631,014.09						52,848,202.48	
青岛方度置业有限 公司	140,145,195.94		139,497,563.66	-647,632.28							

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
青岛方腾置业有限公司	44,975,179.60			-273,633.60						44,701,546.00	
青岛方跃置业有限公司	122,479,200.05			-66,571.01						122,412,629.04	
青岛茂坚置业有限公司	7,965,783.18			1,221,609.98						9,187,393.16	
青岛茂章置业有限公司	107,066,788.07			-881,835.71						106,184,952.36	
青岛松茂置业有限公司	118,316,604.95			1,824,506.10						120,141,111.05	
青岛腾茂置业有限公司	177,899,979.18			3,700,115.45						181,600,094.63	
中海地产（杭州）有限公司	78,577,009.30			393,174,506.38						471,751,515.68	
广州德海置业有限公司	73,370,594.07			-15,294,928.54						58,075,665.53	
鄂州中建宝来房地产有限公司	64,055,587.24			-11,122,546.73						52,933,040.51	
云南中海城投房地产开发有限公司	102,692,996.36			-2,176,465.53						100,516,530.83	
无锡中海太湖新城置业有限公司	107,625,709.49			43,573,258.05						151,198,967.54	
武汉泰运房地产有限公司	155,173,834.52			-1,545,275.50						153,628,559.02	
长沙禧荣置业有限公司	366,281,795.40			-4,640,826.35						361,640,969.05	
广州碧森房地产开发有限公司	1,421,198.66			51,642,607.33						53,063,805.99	
北京融筑房地产开发有限公司	132,568,166.73			-4,839,472.99						127,728,693.74	
北京辉广企业管理有限公司	91,593,606.11			16,517,379.44						108,110,985.55	
金茂投资（长沙）有限公司	808,296,834.17			31,354,853.58						839,651,687.75	
杭州添智投资有限公司	246,824,940.02			3,245,597.62						250,070,537.64	

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
北京金良兴业房地 产开发有限公司	333,477,951.79			140,842.91						333,618,794.70	
济南泰晖房地开 发有限公司	398,273,587.52			35,510,288.19						433,783,875.71	
广州增城区润显置 业有限公司	9,297,276.60	160,000,000.00		-12,966,319.90						156,330,956.70	
北京海盈房地开 发有限公司	283,298,956.79			2,819,017.18						286,117,973.97	
中海海嘉（威海） 地产有限公司	92,051,427.10			30,024,098.74						122,075,525.84	
长春海润融城房地 产开发有限公司	25,363,806.13			-4,065,529.35						21,298,276.78	
哈尔滨润置房地 产开发有限公司	8,477,251.60	410,000,000.00		-6,324,353.15						412,152,898.45	
苏州吴江泰海置业 有限公司	8,010,840.85			2,510,437.20						10,521,278.05	
厦门市海贸地产有 限公司	1,824,132,719.69			338,284,350.19						2,162,417,069.88	
深圳国建智慧能源 科技有限公司	60,207,510.98		54,000,000.00	67,252.79						6,274,763.77	
天津中海海鑫地产 有限公司		623,098,235.03		-5,306,260.92						617,791,974.11	
成都朗鑫置业有限 公司		115,883,500.00		-228,991.08						115,654,508.92	
北京怡瑞置业有限 公司		418,026,671.54		-13,476,334.46						404,550,337.08	
厦门悦琴海联建设 发展有限公司		814,500,000.00		-139.66						814,499,860.34	
深圳市招航置业有 限公司		925,007,228.57		8,111.40						925,015,339.97	
厦门市毅骏置业有 限公司		50,000,000.00		-22,285,507.54						27,714,492.46	
厦门市雍景湾房地 产有限公司											
河北雄安市民服务 中心有限公司											

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

3、重要合营企业的主要财务信息

项目	本期数			上期数		
	金茂投资（长沙）有限公司	西安嘉润荣成置业有限公司	厦门市海贸地产有限公司	金茂投资（长沙）有限公司	西安嘉润荣成置业有限公司	厦门市海贸地产有限公司
流动资产	4,262,219,386.82	1,433,929,691.28	6,505,769,878.00	689,127,271.56	2,897,937,116.71	10,381,328,698.45
非流动资产	106,936,566.35	224,459,371.01	579,480,913.01	3,754,070,159.13	225,931,013.18	17,928,372.52
资产合计	4,369,155,953.17	1,658,389,062.29	7,085,250,791.01	4,443,197,430.69	3,123,868,129.89	10,399,257,070.97
流动负债	215,704,744.05	1,546,687,431.15	1,584,758,704.08	401,713,259.86	2,078,789,787.07	6,643,011,102.04
非流动负债			1,175,657,947.18			107,980,529.54
负债合计	215,704,744.05	1,546,687,431.15	2,760,416,651.26	401,713,259.86	2,078,789,787.07	6,750,991,631.58
净资产	4,153,451,209.12	111,701,631.14	4,324,834,139.75	4,041,484,170.83	1,045,078,342.82	3,648,265,439.39
按持股比例计算的净资产份额	830,690,241.82	55,850,815.57	2,162,417,069.88	808,296,834.17	522,539,171.41	1,824,132,719.69
调整事项	8,961,445.93	310,804,776.03			310,804,776.03	
对联营企业权益投资的账面价值	839,651,687.75	366,655,591.60	2,162,417,069.88	808,296,834.17	833,343,947.44	1,824,132,719.69
存在公开报价的权益投资的公允价值						
营业收入	94,513,555.61	428,761,042.19	6,955,292,170.64	336,215,285.70	6,254,358,898.17	
财务费用	-3,345,093.97	-7,383,101.22	-6,058,096.61	-7,711,245.22	-10,520,327.69	32,884,904.39
所得税费用	23,612,818.66	32,233,877.04	226,276,063.39	14,265,886.31	508,464,795.60	-14,520,127.39
净利润	156,774,267.88	96,701,631.12	676,568,700.38	42,797,658.92	1,587,776,074.24	-43,734,560.61
其他综合收益						
综合收益总额	156,774,267.88	96,701,631.12	676,568,700.38	42,797,658.92	1,587,776,074.24	-43,734,560.61
企业本期收到的来自联合营企业的股利		515,039,171.40		193,354,184.69	183,041,026.07	

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

(十二) 其他权益工具投资

1、 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	4,999,700.00	4,999,700.00
上海欣旺优能材料股份有限公司	25,020,000.00	
合计	30,019,700.00	4,999,700.00

(十三) 投资性房地产

项目	房屋、建筑物（含土地使用权）	合计
1. 上年年末余额	90,684,808,765.61	90,684,808,765.61
2. 本期变动		
加：建筑成本	7,397,039,116.42	7,397,039,116.42
存货转入	536,237,122.89	536,237,122.89
企业合并增加		
减：处置	2,900,732,158.22	2,900,732,158.22
其他转出		
公允价值变动	1,159,455,918.91	1,159,455,918.91
3. 期末余额	96,876,808,765.61	96,876,808,765.61

(十四) 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	970,421,408.02	99,343,018.15
固定资产清理		
合计	970,421,408.02	99,343,018.15

1、 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	169,806,464.91	939,904,107.20	45,362,528.94	1,064,348,043.17
房屋及建筑物	77,646,276.11	899,644,346.66	16,458,876.89	960,831,745.88
运输工具	31,858,919.13	1,990,432.97	2,977,214.40	30,872,137.70
电子设备	60,301,269.67	38,269,327.57	25,926,437.65	72,644,159.59
二、累计折旧合计：	70,463,446.76	35,991,509.66	12,528,321.27	93,926,635.15
房屋及建筑物	18,054,520.60	23,350,089.19	4,195,506.00	37,209,103.79
运输工具	24,652,352.29	486,452.75	2,525,713.59	22,613,091.45
电子设备	27,756,573.87	12,154,967.72	5,807,101.68	34,104,439.91
三、固定资产账面净值合计：	99,343,018.15			970,421,408.02
房屋及建筑物	59,591,755.51			923,622,642.09

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
运输工具	7,206,566.84			8,259,046.25
电子设备	32,544,695.80			38,539,719.68
四、减值准备合计:				
房屋及建筑物				
运输工具				
电子设备				
五、固定资产账面价值合计:	99,343,018.15			970,421,408.02
房屋及建筑物	59,591,755.51			923,622,642.09
运输工具	7,206,566.84			8,259,046.25
电子设备	32,544,695.80			38,539,719.68

(十五) 在建工程

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
在建工程	875,053.99		875,053.99	369,026.55		369,026.55
工程物资						
合计	875,053.99		875,053.99	369,026.55		369,026.55

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
机器设备安装	875,053.99		875,053.99	369,026.55		369,026.55
合计	875,053.99		875,053.99	369,026.55		369,026.55

(十六) 使用权资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计:	353,825,851.25	738,415,696.85	7,728,376.07	1,084,513,172.03
房屋及建筑物	353,825,851.25	738,415,696.85	7,728,376.07	1,084,513,172.03
二、累计折旧合计:	154,552,682.52	190,428,623.79	2,619,559.44	342,361,746.87
房屋及建筑物	154,552,682.52	190,428,623.79	2,619,559.44	342,361,746.87
三、使用权资产账面净值合计:	199,273,168.73			742,151,425.16
房屋及建筑物	199,273,168.73			742,151,425.16
四、减值准备合计:				
房屋及建筑物				
五、使用权资产账面价值合计:	199,273,168.73			742,151,425.16
房屋及建筑物	199,273,168.73			742,151,425.16

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

(十七) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	159,438,302.51	41,615,822.63		201,054,125.14
其中：软件	159,438,302.51	41,615,822.63		201,054,125.14
二、累计摊销合计	52,023,791.11	55,421,952.24		107,445,743.35
其中：软件	52,023,791.11	55,421,952.24		107,445,743.35
三、无形资产减值准备金额合计				
其中：软件				
四、账面价值合计	107,414,511.40			93,608,381.79
其中：软件	107,414,511.40			93,608,381.79

(十八) 开发支出

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
总部软件系统	8,157,942.03	23,793,787.12		5,156,410.76			26,795,318.39
合计	8,157,942.03	23,793,787.12		5,156,410.76			26,795,318.39

(十九) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修费	18,366,219.34	22,788,779.84	8,085,951.77		33,069,047.41	
办公家私及其他	12,481,995.74	33,547,759.33	3,933,026.07	65,765.51	42,030,963.49	
合计	30,848,215.08	56,336,539.17	12,018,977.84	65,765.51	75,100,010.90	

(二十) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	4,283,687,173.23	17,357,828,426.52	2,902,949,384.61	11,611,797,538.44
计提应付利息	188,027,774.39	752,111,097.56	283,108,385.28	1,132,433,541.12
可抵扣亏损	632,649,958.50	2,530,599,834.01	293,045,415.53	1,172,181,662.12
内部交易未实现利润	536,391,240.10	2,145,564,960.40	236,707,236.96	946,828,947.84

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异
土地增值税清算 准备	2,596,989,736.74	10,481,899,632.55	2,090,088,346.84	8,360,353,387.36
其他应收款信用 损失准备	121,096,229.15	484,384,916.60		
存货跌价准备	208,532,234.35	963,267,985.40		
二、递延所得税 负债	11,623,599,923.06	46,494,399,692.24	11,270,705,203.22	45,082,820,812.89
投资性房地产公 允价值变动及可 抵扣折旧	10,898,836,479.38	43,595,345,917.52	10,453,487,745.82	41,813,950,983.28
计提应收利息			226,341,111.79	905,364,447.16
预交土地增值税	724,763,443.68	2,899,053,774.72	590,876,345.61	2,363,505,382.45

(二十一) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
投资有限合伙企业	62,819,277.10	55,627,360.96
其他	5,000,000.00	4,000,000.00
合计	67,819,277.10	59,627,360.96

(二十二) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款	200,348,333.33	2,165,963,342.12
合计	200,348,333.33	2,165,963,342.12

(二十三) 应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	8,349,907.19	
合计	8,349,907.19	

(二十四) 应付账款

款项性质	期末余额	上年年末余额
工程进度款	42,188,706,723.06	46,122,377,896.60
工程保固金	3,314,387,374.86	3,052,005,941.19
地价款		12,454,328.14
销售佣金、广告费等	9,346,349.30	
材料采购款	5,340,616,675.07	4,849,400,734.27

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

款项性质	期末余额	上年年末余额
其他款项		513,014.54
合计	50,853,057,122.29	54,036,751,914.74

(二十五) 预收款项

账龄	期末余额	期初余额
预收租金	157,661,482.19	174,802,318.80
其他	1,407,681.98	124,314.00
合计	159,069,164.17	174,926,632.80

(二十六) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	78,361,268,389.13	79,321,292,115.39
预收物业费	45,748,807.23	43,743,962.90
预收工程款装修款	1,344,103,476.35	677,109,788.66
预收材料销售款	550,932,830.61	249,389,658.36
合计	80,302,053,503.32	80,291,535,525.31

预收售楼款列示

项目名称	期末余额	上年年末余额
北京北辛安棚户区改造项目	3,502,695,314.42	3,499,227,164.65
北京朝阳金盏项目	265,441,358.68	3,957,317,875.41
北京大红门项目	481,511,005.50	
北京稻田项目	2,090,514,622.50	874,557,251.37
北京丰台造甲村项目	463,654,275.99	2,696,481,691.54
北京福环庄园	1,576,835,350.46	
北京古城	12,631,270.64	
北京汇德里项目	3,480,472,492.66	
北京汇智里项目	1,119,366,867.28	
北京京叁号院	57,935,385.06	3,082,082,931.25
北京京西里项目	23,128,195.40	37,084,195.41
北京旧宫项目	716,400,532.04	
北京丽春湖墅	13,543,281.07	305,760,299.09
北京首钢园三期	113,176,084.51	4,239,472,972.26
北京首钢园四期项目	140,983,019.06	
北京望京府项目	8,726,045.79	1,367,106.33
北京衙门口 670 项目	916,592,865.27	

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目名称	期末余额	上年年末余额
北京瀛海二府三府	81,471,384.41	2,594,822,210.15
北京中海富华里	819,534,238.53	
北京中海国际城北	6,187,244.95	1,803,813.76
北京中海寰宇天下	1,771,056,942.21	
北京中海云熙	2,494,065.60	18,307,731.19
北京中海云筑	60,478,797.05	20,929,190.23
成都天府里、麓湖公馆项目	453,728,566.82	
成都友里公寓项目	16,099.62	
成都中海浣云居	886,212,545.87	
成都中海新川华府	98,412,399.10	
大连中海东港	135,042,598.81	1,485,922,117.08
大连中海广贤叁号院	20,735,582.57	
大连中海牧云山	158,855.96	71,391,572.16
大连中海万锦公馆	1,690,603.67	2,000,801.83
大连中海云川源境	52,861,209.16	130,716,348.62
大连中海云麓公馆	174,314.68	
东莞石碣项目	34,372,261.61	168,562,943.80
东莞中海松湖华庭	47,482,052.52	542,950,037.39
东莞中海松山湖项目	172,443,650.52	3,353,398,209.95
东莞中海云麓花园	946,834.86	4,260,353.21
佛山中海丽悦尚宸院	254,562,509.61	
佛山中海雍和熙岸公馆	101,437,867.89	32,246,814.00
佛山中海悦林熙岸花园	52,567,110.00	53,144,332.10
福州中海繁华里	9,174.31	1,355,866.24
福州中海凤凰熙岸	5,829,442.75	11,824,930.83
福州中海寰宇天下	68,809.17	215,367.92
福州中海万锦花园	249,740,423.49	7,139,803.71
福州中海紫御花园	9,996,931.19	125,076,579.71
广州广钢 234 项目	1,219,001,311.92	
广州海珠大干围地块项目	8,924,108.94	6,544,336,028.42
广州海珠蚝壳洲地块项目	978,698,377.43	
广州海珠江泰路地块项目	197,175,477.06	
广州海珠南洲路地块项目	4,107,127,468.81	681,135,001.78
广州海珠石岗路地块项目	760,808,756.88	
广州中海荔府	5,067,819.27	36,199,114.68
广州中海熙花园	1,512,563.43	32,921,176.28
广州中海学仕里	52,607.34	378,548.83
广州中海左岸花园	2,138,215.64	36,928.39

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目名称	期末余额	上年年末余额
哈尔滨华润中海江城	183,486.24	720,349.54
哈尔滨中海观澜庭	9,185,169.72	16,633,185.32
哈尔滨中海时代	1,399,203.67	6,835,702.39
哈尔滨中海万锦公馆	273,479,340.06	169,832,634.74
杭州翠揽云境	4,843,153,652.07	
杭州河映云集	6,068,295,689.82	
杭州御道路	60,673,379.43	22,254,828.90
杭州云宸	78,532.11	
杭州中海翠苑项目	13,068,187.16	2,449,845.87
杭州中海望庐	29,658,794.46	70,305,098.73
吉林长春中海龙玺 B	725,010.70	
吉林长春中海盛世城 A	3,375,161.17	
吉林长春中海盛世城 C	1,981,994.81	
济南城市居民地块	501,068.13	73,398.85
济南东沙项目	549,878,132.11	160,501,947.71
济南二制药	2,902,992.66	338,455,493.58
济南国社项目	387,349.36	
济南华山珑城	3,461,032,787.50	3,208,524,674.76
济南天悦府	215,803.67	105,848.07
嘉兴汇德里	289,032,323.51	
嘉兴明德里	441,211,888.54	
昆明汇德里花园项目	308,252,027.29	45,129,561.05
昆明云麓九里项目	29,856,978.90	40,096,022.02
昆明中海寰宇天下	4,270,873.12	3,112,570.00
昆明中海锦苑	7,678,697.25	
昆明中海云著	5,301,774.31	55,197,201.83
南昌中海阳光玫瑰园	212,369.83	925,179.01
南昌中海云麓里	577,153,513.59	162,673,241.28
南昌左岸国际	49,893,141.28	
南昌左岸澜庭	639,385,307.50	
南京滨江 u-live	762,954.13	
南京观山樾	88,361,022.02	
南京观文澜项目	390,646,185.08	
南京和山	104,067,288.07	
南京龙湾 U-live	10,495,237.61	193,171,828.44
南京南山印	2,609,118,503.14	1,217,665,953.21
南京狮子坝项目	10,927,170.64	2,009,866,472.69
南京棠城公馆	146,788.99	

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目名称	期末余额	上年年末余额
南京云麓公馆	3,643,578.90	14,751,490.83
南京镇江润江府项目	33,257,492.53	517,487,019.68
南京中海方山印项目	16,786,885.04	1,957,326,195.51
南京中海原山	172,266.06	172,266.06
南京左岸澜庭项目	859,530,457.34	874,022.02
宁波枫桥里	271,100.92	445,412.84
宁波凤凰熙岸	45,662.39	9,357,660.55
宁波富华里	70,392,698.17	
宁波高塘三村项目	203,363,497.25	
宁波湖心半岛	463,810.60	8,206,706.01
宁波境上源境府	483,164,575.23	19,856,366.06
宁波宁波湾项目	92,923.95	570,600.10
宁波新芝源境府	32,145,234.86	2,946,433,447.61
宁波逸江源境府	31,166,075.23	3,610,954,045.18
宁波中海学仕里	324,495.41	20,016,065.78
青岛太行园林（南地块）	229,593,221.10	
青岛中海红著	151,801.10	4,764,860.55
青岛中海樾院项目	1,115,562.39	2,978,031.19
厦门东湾项目	624,802.44	1,477,319,142.26
厦门环东时代	787,895,727.43	
厦门杏林鹭湾	1,002,848.64	944,544.06
厦门中海花湾	360,773,617.43	
厦门中海左岸澜庭	122,969,042.20	
上海戈雅园	30,033,573.12	160,839,002.75
上海红旗村项目	124,431.19	302,752.29
上海九峯里项目	1,841,788,395.41	389,973,327.11
深圳海隆项目	1,765,718,686.24	
深圳寰宇时代	216,708,021.34	499,115,919.35
深圳市中海万锦熙岸华庭	192,458,975.23	244,982,520.73
深圳学仕里项目	3,295,116,609.34	
深圳中海观园项目	4,818,960,982.09	
深圳中海汇德理花园	210,149,207.57	384,900,684.95
深圳中海锦城项目	799,082.57	
深圳中海闻华里	2,988,031,820.50	
沈阳半山华府	1,418,604.59	9,203,537.61
沈阳和平门五期	80,880,513.91	
沈阳汇德理	356,977,886.20	360,505,119.27
沈阳领馆壹号	271,007,843.34	119,558,227.52

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目名称	期末余额	上年年末余额
沈阳润山府	25,640,433.04	21,028,177.08
沈阳天钻	27,177,788.98	
沈阳望京府	20,893,734.85	72,642,615.77
沈阳源境项目	295,163,882.40	
沈阳云麓里	45,766,823.85	45,170,493.58
沈阳中海天誉（华茂北地块）	414,848.69	
石家庄中海·汇德里	424,368,909.64	106,622,238.13
石家庄中海·熙岸	1,145,831.19	546,681,468.81
石家庄中海·云锦	4,488,181.65	2,045,810,490.15
苏州车坊项目	840,268,251.28	
苏州冬青路项目	456,291,644.04	
苏州思安街	360,485,205.69	
苏州熙苑	13,761.47	
太原北寒城	768,939,743.29	1,317,089,088.83
太原丽华北项目	392,528,335.77	161,248,092.88
太原综改区杨庄项目	8,856,198.17	1,663,378,581.65
天津多伦道项目	2,278,234,793.72	
天津左岸源境	521,170,629.37	
无锡中海阅澄江	275,229.36	
武汉建桥项目 7-9#批次	170,807,499.22	
武汉中海光谷东麓项目	1,480,491,181.74	1,161,117,944.18
武汉中海光谷锦城	12,418,348.62	12,418,348.62
武汉中海尚璟	403,669.72	13,761.47
武汉中海万松九里	4,638,588.99	7,259,655.96
武汉中海长江十里	9,174.31	33,493,119.27
西安开元壹号项目	178,198,411.66	4,288,468.55
西安曲江大城 B 地块	288,542.20	
西安中海临潼花园 B 项目	16,510,728.44	95,901,580.72
西安中海太华府项目	9,163.30	2,862,156.88
新疆卡子湾地块	18,397,400.09	20,834,961.56
新疆长沙路地块项目	5,070,720.18	1,155,336.70
新疆中海学府里项目	4,018,489.91	119,266.06
新疆紫云阁地块	24,434,771.56	33,922,233.94
烟台中海国际社区 1	952.38	45,871.56
漳州中海上湾	32,279,349.37	2,187,713.93
长春寰宇南	240,125.00	11,692,060.78
长春寰宇天下二期	1,111,723.11	9,337,143.57
长春寰宇天下三期	23,580.20	2,453,814.34

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目名称	期末余额	上年年末余额
长春金域中央	9,997.25	9,997.25
长春景阳公馆	1,394,021.52	6,494,179.82
长春龙玺 A	3,428,083.49	2,377,653.89
长春青岗路项目	20,893,734.86	8,980,246.79
长春尚学府二期	846,535.78	6,355,224.77
长春尚学府三期	19,497,655.50	37,109,828.44
长春尚学府一期	7,010,795.82	2,788,920.72
长春盛世城 B	222,425.69	567,881.99
长春盛世城 D	3,025,369.98	5,165,684.30
长春盛世城 E	5,288,739.86	2,835,374.38
长春同心湖 A 地块	891,261,914.65	745,482,223.36
长春橡树园	33,420,841.98	18,841,115.45
长春阅麓山	3,465,399.39	18,461,962.12
长春中海锦城	44,182,980.73	50,801,845.87
长春中海蘭庭	4,497.25	1,927,645.89
长春紫金苑项目	706,289.91	419,349.54
长春紫御华府	16,965.14	
长沙湖润家园项目	63,486,257.80	
长沙文锦名园	6,671,629.58	22,854,536.91
长沙中海海润佳园	238,561.47	
长沙中海珑庭项目	280,548.62	
长沙中海梅溪湖壹号	8,338,644.04	45,002,618.76
长沙中海湘水锦府	791,608,925.60	
肇庆中海新城 1 号公馆一期	276,439.45	2,957,732.11
郑州中海意园	3,644,791.74	20,660,787.16
郑州中海悠然苑	53,896.33	
郑州中海云鼎湖居项目	5,727,021.10	4,345,134,410.39
郑州中海云著湖居项目	241,860,599.08	
中山世纪荟项目	1,576,246.06	
重庆九龙天颂	11,110.09	19,933.00
重庆渝中云锦	91,743.12	
重庆悦麓山	5,903.67	30,075.23
重庆中海天钻	29,832.11	16,736,713.76
佛山中海珑湾半岛花园	1,314,365.14	4,299,783,752.24
长春国际社区项目		991,302.75
成都中海熙苑		12,625.20
成都中海天府里项目		33,242,802.75
沈阳国际社区		3,086,406.83

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目名称	期末余额	上年年末余额
沈阳和平门		817,147,214.82
北京中建国际港		308,398.01
北京顺义梅沟营（南侧）项目		1,515,511.93
苏州中海上华琚		148,881,607.14
佛山新晟公馆		6,399,625.00
佛山金筑公馆		29,945,694.50
佛山万锦公馆		0.46
佛山万锦世家		50,000.00
北京中海老古城项目		2,642,201.83
南昌御锦公馆		73,394.50
厦门九号公馆		37,643,626.61
哈尔滨中海和院		1,481,786.12
大连中海天赋山		201,834.86
郑州中海北龙湖筑		3,788,990.83
成都中海浣云居项目		133,581,078.90
沈阳寰宇天下项目		682,110.29
沈阳中海天誉		143,564.28
沈阳中海城		64,000,904.84
深圳锦城花园		871,000.00
中山中海世纪荟花园项目		5,888,375.41
大连阅麓山		18,460,259.73
北京北辛安 673B、658 地块项目		2,646,699,803.67
北京北辛安 673A 地块项目		545,810,866.97
无锡江阴中海阅澄江		102,565,794.39
福州中海左岸花园		40,000.00
郑州中海万锦熙岸		9,838,782.57
重庆卡福厂项目		486,238.53
长春南湖 1 号		3,961.47
长春莱茵东郡三期		377.98
长春净月华庭		231,162.39
长春凯旋门		47,705.50
长春中海紫御华府		1,833,806.96
长春寰宇天下一期		8,663,238.04
长春寰宇天下四期		143,983.21
长春中海珑庭		1,442,577.98
长沙海润佳园		1,165,308,973.44
长沙湖润家园		1,380,762,529.39
南昌中海锦宸府		1,203,669.72

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目名称	期末余额	上年年末余额
北京首钢园一期		450,003.52
烟台知孚里		36,697.25
西安曲江大城 B 地块项目		3,309,930.28

(二十七) 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	16,466,127.26	2,271,132,504.32	2,277,961,551.46	9,637,080.12
二、离职后福利-设定提存计划	7,087,990.64	129,414,988.16	131,481,852.91	5,021,125.89
三、辞退福利	90,534.40	2,794,148.73	1,598,173.74	1,286,509.39
四、一年内到期的其他福利	453,697.37		34,512.07	419,185.30
五、其他				
合计	24,098,349.67	2,403,341,641.21	2,411,076,090.18	16,363,900.70

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	8,486,803.09	1,978,731,344.34	1,984,933,481.48	2,284,665.95
二、职工福利费		96,422,782.57	96,422,782.57	
三、社会保险费	3,202,972.10	69,459,764.78	71,660,876.27	1,001,860.61
其中：医疗保险费及生育保险费	2,879,549.16	65,688,414.88	67,595,259.77	972,704.27
工伤保险费	118,951.30	2,248,053.33	2,346,812.53	20,192.10
其他	204,471.64	1,523,296.57	1,718,803.97	8,964.24
四、住房公积金	1,987,185.86	92,610,854.10	93,185,485.67	1,412,554.29
五、工会经费和职工教育经费	2,789,166.21	33,907,758.53	31,758,925.47	4,937,999.27
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	16,466,127.26	2,271,132,504.32	2,277,961,551.46	9,637,080.12

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
一、基本养老保险	5,436,241.10	102,337,682.47	105,657,174.23	2,116,749.34
二、失业保险费	132,473.12	3,132,575.35	3,223,487.28	41,561.19
三、企业年金缴费	1,519,276.42	23,944,730.34	22,601,191.40	2,862,815.36
合计	7,087,990.64	129,414,988.16	131,481,852.91	5,021,125.89

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

(二十八) 应交税费

项目	期初余额	期末余额
企业所得税	4,287,318,741.23	4,433,758,556.89
土地增值税	6,613,422,652.76	7,390,745,940.19
增值税	1,604,006,489.51	1,466,932,280.77
代扣代缴税金	52,749,570.11	10,531,608.84
城市建设维护税	66,022,823.38	54,065,017.15
教育费附加	64,051,694.16	58,083,350.94
其他	21,432,506.31	38,297,442.13
合计	12,709,004,477.46	13,452,414,196.91

(二十九) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	775,850,931.55	602,080,071.19
其他应付款项	115,346,049,032.79	160,927,807,741.48
合计	116,121,899,964.34	161,529,887,812.67

1、 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	775,850,931.55	602,080,071.19
合计	775,850,931.55	602,080,071.19

2、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
关联方往来款	106,628,318,958.28	132,925,224,696.69
外部往来款	4,627,359,453.62	20,947,325,319.67
投标、租赁保证金等	654,431,120.71	788,248,078.05
土地增值税清算准备金	3,091,153,692.36	5,980,529,731.72
代收代缴款项	119,744,048.60	111,257,850.24
其他	225,041,759.22	175,222,065.11
合计	115,346,049,032.79	160,927,807,741.48

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

(三十) 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	12,159,187,644.40	27,657,157,662.59
1 年内到期的应付债券	8,094,174,651.78	2,421,820,746.54
1 年内到期的长期应付款	1,438,142,562.84	2,215,713,690.58
1 年内到期的租赁负债	41,634,297.48	170,014,112.00
合计	21,733,139,156.50	32,464,706,211.71

(三十一) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	7,483,526,974.00	8,528,620,244.63
合计	7,483,526,974.00	8,528,620,244.63

(三十二) 长期借款

项目	期末余额	期初余额	期末利率区间(%)
质押借款			
抵押借款	2,642,128,001.91	2,067,688,459.39	3.05%-3.75%
保证借款	32,970,646,521.07	46,173,189,784.74	3%-4.55%
信用借款	29,676,965,177.17	39,315,488,575.46	2.18%-12%
减：一年内到期的长期借款	12,159,187,644.40	27,657,157,662.59	
合计	53,130,552,055.75	59,899,209,157.00	

(三十三) 应付债券

1、 应付债券

项目	期末余额	期初余额
公司债券	38,313,598,023.87	29,765,168,143.82
中期票据	16,254,003,369.84	3,040,522,602.72
减：一年内到期的应付债券	8,094,174,651.78	2,421,820,746.54
合计	46,473,426,741.93	30,383,870,000.00

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

2、 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	本期偿还	期末余额
16 中海 01-债券代码 136646	6,000,000,000.00	2016-8-23	5+5 年	6,000,000,000.00	1,900,000,000.00			1,900,000,000.00
19 中海 01-债券代码 112845	2,000,000,000.00	2019-1-24	3+3 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00	
19 中海 02-债券代码 112846	1,500,000,000.00	2019-1-24	5+2 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00
20 中海 01-债券代码 149197	2,000,000,000.00	2020-8-14	3+3 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00
20 中海 03-债券代码 149283	2,400,000,000.00	2020-11-6	3 年	2,400,000,000.00	2,400,000,000.00			2,400,000,000.00
中票 20 中海企业 MTN001	1,500,000,000.00	2020-12-10	3 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00
20 中海 2A-137009	3,001,000,000.00	2020-8-17	18 年	3,001,000,000.00	2,998,300,000.00		1,800,000.00	2,996,500,000.00
20 中海 1A-138656	2,300,500,000.00	2020-4-28	18 年	2,300,500,000.00	2,296,570,000.00		2,693,600.00	2,293,876,400.00
21 中海 01-债券代码 149512	2,000,000,000.00	2021-6-15	3 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00
21 中海 02-债券代码 149513	1,000,000,000.00	2021-6-15	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
21 中海 03-债券代码 149548	1,000,000,000.00	2021-7-12	2+2 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
21 中海 04-债券代码 149549	2,000,000,000.00	2021-7-12	3+1 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00
21 中海 05-债券代码 149587	500,000,000.00	2021-8-9	2+2 年	500,000,000.00	500,000,000.00			500,000,000.00
21 中海 06-债券代码 149588	1,500,000,000.00	2021-8-9	5+2 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00
21 中海 07-债券代码 149712	1,700,000,000.00	2021-11-25	3 年	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00			1,700,000,000.00
21 中海 08-债券代码 149713	1,200,000,000.00	2021-11-25	5 年	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00			1,200,000,000.00
21 中海 09-债券代码 149749	1,300,000,000.00	2021-	3 年	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00			1,300,000,000.00

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	本期偿还	期末余额
		12-20						
21 中海 10-债券代码 149750	800,000,000.00	2021-12-20	5 年	800,000,000.00	800,000,000.00			800,000,000.00
中票 21 中海企业 MTN001	1,500,000,000.00	2021-1-13	3 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00
中信证券-中海商管 2021 年第一期资产支持专项计划 (21 中海 5A)	1,290,000,000.00	2021-11-10	18 年	1,289,000,000.00	1,289,000,000.00		4,648,342.97	1,284,351,657.03
中票 22 中海企业 MTN001A	1,800,000,000.00	2022-1-12	3 年	1,800,000,000.00		1,800,000,000.00		1,800,000,000.00
中票 22 中海企业 MTN001B	1,200,000,000.00	2022-1-12	5 年	1,200,000,000.00		1,200,000,000.00		1,200,000,000.00
中票 22 中海企业 MTN002 绿色	1,000,000,000.00	2022-2-21	5 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
中票 22 中海企业 MTN003A	2,000,000,000.00	2022-5-25	3 年	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00		2,000,000,000.00
中票 22 中海企业 MTN003B	1,000,000,000.00	2022-5-25	5 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
22 中海 01-债券代码 149846	2,000,000,000.00	2022-4-7	3 年	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00		2,000,000,000.00
22 中海 02-债券代码 149847	1,000,000,000.00	2022-4-7	5 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
22 中海 03-债券代码 149913	1,500,000,000.00	2022-5-10	3 年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00		1,500,000,000.00
22 中海 04-债券代码 149914	1,500,000,000.00	2022-5-10	5 年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00		1,500,000,000.00
22 中海 05-债券代码 149950	1,000,000,000.00	2022-9-20	3 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
22 中海 06-债券代码 149951	500,000,000.00	2022-9-20	5 年	500,000,000.00		500,000,000.00		500,000,000.00
中票 22 中海企业 MTN004	2,000,000,000.00	2022-7-21	5 年	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00		2,000,000,000.00
中票 22 中海企业 MTN005	1,000,000,000.00	2022-10-25	5 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	本期偿还	期末余额
中票 22 中海企业 MTN007 绿色	1,000,000,000.00	2022-12-12	5 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
中票 22 中海企业 MTN006 绿色	2,000,000,000.00	2022-12-12	5 年	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00		2,000,000,000.00
22 中海 07-债券代码 148160	1,500,000,000.00	2022-12-16	3 年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00		1,500,000,000.00
22 中海 08-债券代码 148161	1,500,000,000.00	2022-12-16	5 年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00		1,500,000,000.00
减：一年内到期部分年末余额					2,000,000,000.00			7,401,301,315.10
合计				59,990,500,000.00	30,383,870,000.00	23,500,000,000.00	2,009,141,942.97	46,473,426,741.93

应付债券说明：

(1) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1720 号文核准，本公司获准面向合格投资者公开发行面值不超过人民币 60 亿元的公司债券。

本公司于 2016 年 8 月 23 日发行采取网下面向合格投资者簿记建档的方式实际发行票面金额为 100 元的公司债券 60,000,000 张，发行规模为 60 亿元，每年 8 月 23 日付息（节假日顺延），到期一次还本（10 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，债券代码：136646，债券简称：16 中海 01），最终票面利率为 3.10%。

根据《中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》中设定的回售条款，“16 中海 01”债券持有人于回售登记期（2021 年 7 月 13 日至 2021 年 7 月 15 日）内对其所持有的全部或部分“16 中海 01”登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“16 中海 01”（债券代码：136646）回售有效期登记数量为 4,129,300 手，回售金额为 412,930.00 万元。根据《回售实施公告》，发行人可对回售债券进行转售，经发行人最终确认，本期债券拟转售债券金额 412,930.00 万元。本期债券完成转售债券金额 2,930.00 万元，其中通过非交易过户形式转售债券金额 0.00 元，注销未转售债券金额 410,000.00 万元。

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

(2) 根据《中海地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》，本次债券采取分期发行的方式，其中本期债券分为两个品种，发行总规模不超过人民币 35 亿元（含 35 亿元）。债券票面金额为 100 元，按面值发行。采用单利按年计息，不计复利。每年 1 月 24 日付息（节假日顺延），付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

品种一（6 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权，证券代码：112845，证券简称：19 中海 01）的发行规模为人民币 20 亿元，最终票面利率为 3.47%；

品种二（7 年期，附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权，证券代码：112846，证券简称：19 中海 02）的发行规模为人民币 15 亿元，最终票面利率为 3.75%。

根据《中海企业发展集团有限公司关于“19 中海 01”赎回结果及摘牌的公告》，本公司债券“19 中海 01”已于 2022 年 1 月 24 日在深圳证券交易所摘牌。

(3) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2020]1318 号文核准，本公司获准面向专业投资者公开发行面值不超过人民币 20 亿元的公司债券。

本公司于 2020 年 8 月 13 日-14 日采取网下面向专业投资者簿记建档的方式实际发行票面金额为 100 元的公司债券 20,000,000 张，发行规模为 20 亿元，每年 8 月 14 日付息（节假日顺延），到期一次还本，其中：

品种一（6 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，证券代码：149197，证券简称：20 中海 01）的发行规模为人民币 20 亿元，最终票面利率为 3.20%；

品种二（8 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），品种二不发行

(4) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2020]1111 号文核准，本公司获准面向专业投资者公开发行面值不超过人民币 24 亿元的公司债券。

本公司于 2020 年 11 月 6 日-9 日采取网下面向专业投资者簿记建档的方式实际发行票面金额为 100 元的公司债券 24,000,000 张，发行规模为人民币 24 亿元，每年 11 月 9 日付息（节假日顺延），到期一次还本，其中：

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

品种一（3 年期，证券代码：149283，证券简称：20 中海 03）的发行规模为人民币 24 亿元，最终票面利率为 3.40%；

品种二（5 年期，证券代码：149284，证券简称：20 中海 04），品种二不发行

（5）经中国银行间市场交易商协会中市协注[2020]MTN793 号文件批准，本公司获准中期票据基础发行规模为人民币 10 亿元，发行金额上限为人民币 30 亿元。

本公司于 2020 年 12 月 10 日、11 日采用主承销商簿记建档、集中配售、指定账户收款的方式在全国银行间债券市场公开发行票面金额为 100 元的中期票据 15,000,000 张，发行规模为人民币 15 亿元，每年 12 月 14 日付息（节假日顺延），每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息，其中：

品种一（3 年期，证券代码：102002289，证券简称：20 中海企业 MTN001；初始发行规模人民币 20 亿元，利率区间 3.0-3.98%）的发行规模为人民币 15 亿元，最终票面利率为 3.60%；

品种二（5 年期，初始发行规模人民币 10 亿元，利率区间 3.3-4.3%），品种二不发行。

（6）中信证券“中信证券-中海商管 2 号资产支持专项计划，根据深圳证券交易所 2020 年 4 月 30 日出具的《关于中信证券“中信证券-中海商管 2 号资产支持专项计划”符合深交所挂牌条件的无异议函》（深证函[2020]342 号），北京奥城四季商业发展有限公司委托中信证券股份有限公司作为管理人向合格投资者发行设立“中信证券-中海商管 2 号资产支持专项计划”。

截至 2020 年 8 月 17 日，募集账户实际收到认购资金人民币叁拾亿零壹佰万元整（¥3,001,000,000），最终发行规模为 30.01 亿元。于 2020 年 8 月 17 日正式成立，资产支持证券于当日开始计息。其中优先级发行规模为 30.00 亿元，信用评级为 AAA 级，预期收益率为 3.9%，预期到期日为 2038 年 8 月 17 日，还本付息方式为每半年付息，按计划还本；权益级发行规模为 0.01 亿元，预期到期日为 2038 年 8 月 17 日，每半年分配剩余收益。

（7）中信证券-中海商管 1 号绿色资产支持专项计划，根据深圳证券交易所 2020 年 4 月 7 日出具的《关于中信证券-中海商管 1 号绿色资产支持专项计划”符合深交所挂牌条件的无异议函》（深证函[2020]253 号），北京中海广场商业发展有限公司委托中信证券股份有限公司作为管理人向合格投资者发行设立“中信证券-中海商管 1 号绿色资产支持专项计划”。

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

资产支持证券于 2020 年 4 月 28 日正式成立，截至当日募集账户实际收到认购资金人民币叁拾柒亿零壹佰万元整（¥3,701,000,000），最终发行规模为 37.01 亿元。其中，底层资产债务人北京鑫景通达商业发展有限公司承担 2,300,500,000.00 元，底层资产债务人中海振兴（成都）物业发展有限公司承担 1,400,500,000.00 元，中海企业发展集团合并口径内承担 2,300,500,000.00 元，资产支持证券于成立当日开始计息。其中优先级发行规模为 37.00 亿元，信用评级为 AAA 级，预期收益率为 2.5%，预期到期日为 2038 年 4 月 28 日，还本付息方式为每半年付息，按计划还本；权益级发行规模为 0.01 亿元，预期到期日为 2038 年 4 月 28 日，每半年分配剩余收益。

（8）经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2021〕1778 号”文核准，本公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一债券简称：21 中海 01，债券代码：149512；品种二债券简称：21 中海 02，债券代码：149513），发行规模为不超过 30 亿元（含 30 亿元），发行价格为每张 100 元。最终“21 中海 01”发行规模为 20 亿元，票面利率为 3.25%；“21 中海 02”发行规模为 10 亿元，票面利率为 3.55%。

（9）经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2021〕1778 号”文核准，本公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一债券简称：21 中海 03，债券代码：149548；品种二债券简称：21 中海 04，债券代码：149549），发行规模为不超过 40 亿元（含 40 亿元），发行价格为每张 100 元。最终“21 中海 03”发行规模为 10 亿元，票面利率为 3.10%；“21 中海 04”发行规模为 20 亿元，票面利率为 3.25%。

（10）经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2021〕1778 号”文核准，本公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一债券简称：21 中海 05，债券代码：149587；品种二债券简称：21 中海 06，债券代码：149588），发行规模为不超过 30 亿元（含 30 亿元），发行价格为每张 100 元。最终“21 中海 05”发行规模为 5 亿元，票面利率为 2.75%；“21 中海 06”发行规模为 15 亿元，票面利率为 3.25%。

（11）经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2021〕3514 号”文核准，本公司面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）（品种一债券简称：21 中海 07，债券代码：149712；品种二债券简称：21 中海 08，债券代码：149713）发行规模为不超过 29 亿元（含 29 亿元），发行价格为每张 100 元。本期债券发行时间自 2021 年 11 月 24 日至 2021 年 11 月 25 日，本期债券的发行工作已于 2021 年 11 月 25 日结束，

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

具体发行情况如下：最终“21 中海 07”发行规模为 17 亿元，票面利率为 3.08%；“21 中海 08”发行规模为 12 亿元，票面利率为 3.38%。

(12) 经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2021〕3514 号”文核准，本公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）（品种一债券简称：21 中海 09，债券代码：149749；品种二债券简称：21 中海 10，债券代码：149750；）发行规模为不超过 21 亿元（含 21 亿元），发行价格为每张 100 元。最终“21 中海 09”发行规模为 13 亿元，票面利率为 2.98%；“21 中海 10”发行规模为 8 亿元，票面利率为 3.38%。

(13) 经中国银行间市场交易商协会中市协注〔2020〕MTN793 号文件批准，本公司获准中期票据基础发行规模为人民币 10 亿元，发行金额上限为人民币 15 亿元。本公司于 2021 年 1 月 13 日、14 日采用主承销商簿记建档、集中配售、指定账户收款的方式在全国银行间债券市场公开发行票面金额为 100 元的中期票据 15,000,000 张，发行规模为人民币 15 亿元，每年 1 月 15 日付息（节假日顺延），每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息（3 年期，证券代码：102100070，证券简称：21 中海企业 MTN001），票面利率为 3.35%。

(14) 中信证券-中海商管 2021 年第一期资产支持专项计划，以专项计划基础资产信托受益权产生的现金流作为直接还款来源。设立日期为 2021 年 11 月 10 日。优先级资产支持证券如下：证券简称“21 中海 5A”，证券代码为“136742”，到期日为 2039 年 11 月 10 日，票面利率为 3.50%，还本付息方式为存在提前兑付并支付对应部分利息。

(15) 经中国银行间市场交易商协会中市协注〔2021〕MTN1125 号文件批准，本公司于 2022 年 1 月 12 日、13 日采用承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场发行票面金额为 100 元的中期票据 30,000,000 张，发行规模为人民币 30 亿元，每年 1 月 14 日（节假日顺延）付息，每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息。

品种一（3 年期，证券代码：102280090，证券简称：22 中海企业 MTN001A）的发行规模为人民币 18 亿元，票面利率为 2.88%；

品种二（5 年期，证券代码：102280091，证券简称：22 中海企业 MTN001B），的发行规模为人民币 12 亿元，票面利率为 3.25%；

(16) 经中国银行间市场交易商协会中市协注〔2021〕MTN1125 号文件批准，本公司于 2022 年 2 月 21 日、22 日采用承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场发行票面金额为 100 元的中期票据 10,000,000 张，发行规模为人民币 10 亿元，每年 2 月 23 日（节假日顺延）付息，每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息（5 年期，证券代码：102280323，证券简称：22 中海企业

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

MTN002 (绿色)), 票面利率 3.22%。

(17) 经中国银行间市场交易商协会中市协注[2021]MTN1126 号文件批准, 本公司于 2022 年 5 月 25 日、26 日采用承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场发行票面金额为 100 元的中期票据 30,000,000 张, 发行规模为人民币 30 亿元, 每年 5 月 27 日(节假日顺延)付息, 每年付息一次, 于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息。

品种一(3 年期, 证券代码: 102281137, 证券简称: 22 中海企业 MTN003A)的发行规模为人民币 20 亿元, 票面利率为 2.63%;

品种二(5 年期, 证券代码: 102281138, 证券简称: 22 中海企业 MTN003B), 的发行规模为人民币 10 亿元, 票面利率为 3.10%。

(18) 经中国证券监督管理委员会“证监许可[2020]1318 号”文批准, 本公司获准面向专业投资者公开发行金额不超过 95 亿元的公司债券, 目前批复剩余规模 75 亿元, 本债券为批复下第二期发行, 发行规模不超过 30 亿元。

本公司于 2022 年 4 月 6 日-7 日采取网下面向专业投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的方式实际发行票面金额为 100 元的公司债券 30,000,000 张, 发行规模为 30 亿元, 每年 4 月 7 日付息(节假日顺延), 到期一次还本, 最后一期利息随本金一起支付。其中:

品种一(3 年期, 证券代码: 149846, 证券简称: 22 中海 01)的发行规模为人民币 20 亿元, 票面利率为 3.05%;

品种二(5 年期, 证券代码: 149847, 证券简称: 22 中海 02)的发行规模为人民币 10 亿元, 票面利率为 3.50%。

(19) 经中国证券监督管理委员会“证监许可[2020]1318 号”文批准, 本公司获准面向专业投资者公开发行金额不超过 95 亿元的公司债券, 目前批复剩余规模 45 亿元, 本债券为批复下第三期发行, 发行规模不超过 30 亿元。

本公司于 2022 年 5 月 9 日-10 日采取网下面向专业投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的方式实际发行票面金额为 100 元的公司债券 30,000,000 张, 发行规模为 30 亿元, 每年 5 月 10 日付息(节假日顺延), 到期一次还本, 最后一期利息随本金一起支付。其中:

品种一(3 年期, 证券代码: 149913, 证券简称: 22 中海 03)的发行规模为人民币 15 亿元, 票面利率为 2.75%;

品种二(5 年期, 证券代码: 149914, 证券简称: 22 中海 04)的发行规模为人民币 15 亿元, 票面利率为 3.48%。

(20) 经中国证券监督管理委员会“证监许可[2020]1318 号”文批准, 本公司获准面向专业投资者公开发行金额不超过 95 亿元的公司债券, 目前批复剩余规模 15 亿元, 本债券为批复下第四期发行, 发行规模不超过 15 亿元。

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

本公司于 2022 年 9 月 19 日-20 日采取网下面向专业投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的方式实际发行票面金额为 100 元的公司债券 15,000,000 张，发行规模为 15 亿元，每年 9 月 20 日付息（节假日顺延），到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。其中：

品种一（3 年期，证券代码：149950，证券简称：22 中海 05）的发行规模为人民币 10 亿元，票面利率为 2.40%；

品种二（5 年期，证券代码：149951，证券简称：22 中海 06）的发行规模为人民币 5 亿元，票面利率为 3.15%。

(21) 经中国银行间市场交易商协会中市协注[2021]MTN1128 号文件批准，本公司于 2022 年 7 月 21 日、22 日采用承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场发行票面金额为 100 元的中期票据 20,000,000 张，发行规模为人民币 20 亿元，每年 7 月 25 日（节假日顺延）付息，每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息（5 年期，证券代码：102281625，证券简称：22 中海企业 MTN004），票面利率 3.26%。

(22) 经中国银行间市场交易商协会中市协注[2021]MTN1128 号文件批准，本公司于 2022 年 10 月 25 日、26 日采用承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场发行票面金额为 100 元的中期票据 10,000,000 张，发行规模为人民币 10 亿元，每年 10 月 27 日（节假日顺延）付息，每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息（5 年期，证券代码：102282384，证券简称：22 中海企业 MTN005），票面利率 2.85%。

(23) 经中国银行间市场交易商协会中市协注[2022]MTN1203 号文件批准，本公司于 2022 年 12 月 12 日、13 日采用承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场发行票面金额为 100 元的中期票据 10,000,000 张，发行规模为人民币 10 亿元，每年 12 月 14 日（节假日顺延）付息，每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息（5 年期，证券代码：102282700，证券简称：22 中海企业 MTN007（绿色）），票面利率 2.70%。

(24) 经中国银行间市场交易商协会中市协注[2022]MTN1207 号文件批准，本公司于 2022 年 12 月 12 日、13 日采用承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场发行票面金额为 100 元的中期票据 20,000,000 张，发行规模为人民币 20 亿元，每年 12 月 14 日（节假日顺延）付息，每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息（5 年期，证券代码：102282701，证券简称：22 中海企业 MTN006（绿色）），票面利率 2.70%。

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

(25) 本公司于 2022 年 12 月 8 日获得中国证券监督管理委员会“证监许可[2022]3079 号”文注册公开发行面值不超过 150 亿元的公司债券。本次债券采取分期发行的方式。本债券为第一期发行，发行规模不超过 30 亿元。

本公司于 2022 年 12 月 19 日-20 日采取网下面向专业投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的方式实际发行票面金额为 100 元的公司债券 30,000,000 张，发行规模为 30 亿元，每年 12 月 20 日付息（节假日顺延），到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。其中：

品种一（3 年期，证券代码：148160，证券简称：22 中海 07）的发行规模为人民币 15 亿元，票面利率为 2.25%；

品种二（5 年期，证券代码：148161，证券简称：22 中海 08）的发行规模为人民币 15 亿元，票面利率为 2.70%。

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

(三十四) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	1,096,373,255.62	211,533,709.18
减：未确认的融资费用	298,811,758.90	4,919,456.20
重分类至一年内到期的非流动负债	41,634,297.48	170,014,112.00
租赁负债净额	755,927,199.24	36,600,140.98

(三十五) 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	3,901,652,559.33	467,355,150.00
专项应付款		
合计	3,901,652,559.33	467,355,150.00

1、 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
往来拆借款	5,339,795,122.17	2,683,068,840.58
减：一年内到期的长期应付款	1,438,142,562.84	2,215,713,690.58
合计	3,901,652,559.33	467,355,150.00

(三十六) 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 (%)
合计	20,000,000,000.00	100.00			20,000,000,000.00	100.00
中国海外兴业有限公司	20,000,000,000.00	100.00			20,000,000,000.00	100.00

(三十七) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本溢价	593,594,806.18	1,703,690.86		595,298,497.04
二、其他资本公积	5,001,659.74			5,001,659.74
合计	598,596,465.92	1,703,690.86		600,300,156.78

注：本期因为子公司少数股东溢价增资形成 1,703,690.86 元资本溢价。

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

(三十八) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	4,900,440,027.70	507,569,941.78		5,408,009,969.48
合计	4,900,440,027.70	507,569,941.78		5,408,009,969.48

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50%以上的，不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

(三十九) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上年年末余额	142,004,746,706.91	116,245,194,295.22
期初调整金额		2,113,191,922.04
本期期初余额	142,004,746,706.91	118,358,386,217.26
本期增加额	19,403,392,610.93	24,128,974,692.96
其中：本期净利润转入	19,403,392,610.93	24,128,974,692.96
本期减少额	507,569,941.78	482,614,203.31
其中：本期提取盈余公积数	507,569,941.78	482,614,203.31
本期分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	160,900,569,376.06	142,004,746,706.91

(四十) 营业收入、营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	137,126,651,851.25	105,343,030,199.10	170,894,746,249.34	131,562,293,012.28
其他业务	2,352,504,942.49	3,006,171,223.17	245,500,830.65	75,493,253.61
合计	139,479,156,793.74	108,349,201,422.27	171,140,247,079.99	131,637,786,265.89

营业收入明细

项目	本期发生额	上期发生额
1. 主营业务小计	137,126,651,851.25	170,894,746,249.34
房产开发	126,905,136,361.68	164,655,752,725.73
承包工程	3,780,759,681.98	1,820,484,703.58
物业出租	1,502,943,226.80	1,793,451,675.48

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目	本期发生额	上期发生额
销售商品	4,937,812,580.79	2,625,057,144.55
2. 其他业务小计	2,352,504,942.49	245,500,830.65
商标使用权收入		150,145,966.70
咨询服务	13,968,488.08	
物业管理	198,952,923.47	60,022,566.32
投资性房地产处置	2,004,968,521.20	
其他	134,615,009.74	35,332,297.63
合计	139,479,156,793.74	171,140,247,079.99

(四十一) 销售费用、管理费用、研发费用、财务费用

1、 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告及推广费	935,332,806.81	915,320,597.46
销售管理费	689,169,148.20	636,523,757.62
咨询代理费	654,186,833.44	460,444,642.04
其他	276,988,626.26	277,093,672.32
合计	2,555,677,414.71	2,289,382,669.44

2、 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	917,281,566.34	1,056,637,640.81
物业费	88,320,213.19	82,737,923.01
办公费用	31,140,147.15	55,855,443.26
车辆使用费	18,611,322.12	19,515,743.20
专业顾问费	101,924,259.86	100,567,827.77
差旅费	16,757,090.65	26,405,253.65
业务招待费	9,577,470.36	11,900,644.87
其他	50,754,544.92	57,507,787.41
合计	1,234,366,614.59	1,411,128,263.98

3、 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
软件系统	40,367,505.48	29,338,128.34
合计	40,367,505.48	29,338,128.34

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

4、 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息费用	1,869,227,606.43	1,286,620,639.56
其中：租赁负债利息费用	33,229,497.49	11,009,268.55
减：利息收入	1,335,320,662.83	1,146,370,289.90
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		
其中：汇兑收益		
汇兑损失		
其他	65,927,368.59	82,926,810.46
合计	599,834,312.19	223,177,160.12

(四十二) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	171,305,176.46	77,923,094.71
个税手续费返还	8,565,690.03	5,840,194.82
合计	179,870,866.49	83,763,289.53

(四十三) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	896,604,865.47	1,124,024,257.71
处置长期股权投资产生的投资收益	-20,476,685.66	
委托贷款投资收益	894,761,962.67	839,000,505.31
权益法核算其他投资—投资基金有限合伙	7,192,506.14	-6,225,041.33
合计	1,778,082,648.62	1,956,799,721.69

(四十四) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	1,110,391,421.72	3,688,277,258.25
合计	1,110,391,421.72	3,688,277,258.25

(四十五) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	485,257,424.02	
合计	485,257,424.02	

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

(四十六) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	963,267,985.40	
合计	963,267,985.40	

(四十七) 资产处置收益

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
非流动资产处置损益	171,745.06	2,118,344.37	171,745.06
合计	171,745.06	2,118,344.37	171,745.06

(四十八) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	75,367.26	32,570.96	75,367.26
违约赔偿、罚款收入	62,222,032.99	45,030,373.93	62,222,032.99
与企业日常活动无关的政府补助	5,719,300.00	1,342,395.90	5,719,300.00
无法支付款项	11,915,738.98	7,969,257.75	11,915,738.98
其他	98,727,062.56	5,266,854.36	98,727,062.56
合计	178,659,501.79	59,641,452.90	178,659,501.79

(四十九) 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
非流动资产毁损报废损失	112,292.58	4,764.90	112,292.58
赔偿、罚款支出	10,971,964.19	5,896,837.05	10,971,964.19
其他	4,850,464.00	4,869,329.23	4,850,464.00
合计	15,934,720.77	10,770,931.18	15,934,720.77

(五十) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	7,453,414,571.61	7,624,766,987.95
递延所得税费用	-1,012,909,409.17	1,425,333,756.72
其他	-121,942,446.24	-190,213,378.54
合计	6,318,562,716.20	8,859,887,366.13

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

(五十一) 其他综合收益

项目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益						
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	120,620,229.95	16,354,832.40	104,265,397.55	696,297,012.74	168,714,168.21	527,582,844.53
1、外币财务报表折算差额	55,200,900.36		55,200,900.36	21,440,339.90		21,440,339.90
2、投资性房地产公允价值计量差额	65,419,329.59	16,354,832.40	49,064,497.19	674,856,672.84	168,714,168.21	506,142,504.63
三、其他综合收益合计	120,620,229.95	16,354,832.40	104,265,397.55	696,297,012.74	168,714,168.21	527,582,844.53

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

(五十二) 租赁

1、 承租人信息披露

(1) 承租人信息

项目	金额
租赁负债的利息费用	33,229,497.49
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	88,320,213.19

(五十三) 合并现金流量表

1、 将净利润调节为经营活动现金流量的信息情况

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	20,427,404,464.52	26,479,035,900.55
加：资产减值损失	963,267,985.40	
信用减值损失	485,257,424.02	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	35,991,509.66	12,884,892.49
使用权资产折旧	190,428,623.79	154,552,682.52
无形资产摊销	55,421,952.24	25,225,645.13
长期待摊费用摊销	12,018,977.84	4,446,452.25
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）	-171,745.06	-2,118,344.37
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	36,925.32	4,764.90
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-1,110,391,421.72	-3,688,277,258.25
财务费用（收益以“-”号填列）	1,869,227,606.43	1,286,620,639.56
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,778,082,648.62	-1,956,799,721.69
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,380,737,788.62	374,335,071.43
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	352,894,719.84	1,050,998,685.29
存货的减少（增加以“-”号填列）	-10,482,705,341.88	10,005,706,288.92
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	11,746,226,679.61	-429,239,065.49
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-42,039,225,494.14	-4,010,235,741.55
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-20,653,137,571.37	29,307,140,891.69
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	77,428,595,843.32	94,369,524,511.90
减：现金的期初余额	94,369,524,511.90	74,923,173,566.28

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

补充资料	本期发生额	上期发生额
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	-16,940,928,668.58	19,446,350,945.62

2、 本期取得子公司和收到处置子公司的现金净额情况

项目	金额
一、本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	
二、本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	381,520,358.73
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额（注）	-381,520,358.73

注：本年所发生的处置项目中，存在处置价格中收到的现金减去被处置公司持有的现金和现金等价物后的净额为负数的情况，故将其重分类至“支付的其他与投资活动有关的现金”项目进行反映。

3、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	77,428,595,843.32	94,369,524,511.90
其中：库存现金		
可随时用于支付的数字货币		
可随时用于支付的银行存款	77,428,595,843.32	94,369,524,511.90
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	77,428,595,843.32	94,369,524,511.90

(五十四) 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	50,477,869.15	见附注八、（一）
投资性房地产	12,643,062,264.3	抵押贷款
合计	12,693,540,133.45	

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

九、或有事项

(一) 重要承诺事项

1、资产负债表日存在的重要承诺

(1) 约定资本支出

截至 2022 年 12 月 31 日，本集团的资本承担已签约的正在或准备履行的建安合同余额 127.12 亿元，本集团的约定资本支出须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，需于资产负债表日后若干年内支付。

截至 2022 年 12 月 31 日，本集团的资本承担已签约的正在履行的土地使用权转让合同余额 100.79 亿元，本集团的约定资本支出须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，需于 2022 年约定期限内支付。

(二) 或有事项

1、本公司为小业主购房按揭担保形成的或有事项及其财务影响

本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；截止 2022 年 12 月 31 日，本集团承担阶段性担保额为人民币 414.72 亿元。管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

2、保函业务

截止 2022 年 12 月 31 日止，本公司及子公司已经向供应商或当地政府开具的履约保函等各类保函余额为人民币 10.96 亿元。

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重大或有事项。

十、资产负债表日后事项

(一) 重要的资产负债表日后非调整事项的说明

1、土地购置情况

序号	收购日期	土地所在地	开发项目名称	本公司所占权益	土地面积（平方米）	楼面总面积（平方米）	土地总出让金（万元）
1	2023-3-17	南京市建邺区	建邺区中新大道地块	100	42,011.93	129,806.47	272,000.00
2	2023-3-29	杭州市萧山区	萧山区世纪城 02 地块	100	16,020.00	60,662.00	149,799.00

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

(二) 资产负债表日后利润分配情况说明

无。

(三) 资产负债表日后其他事项说明

无。

十一、与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。集团已制定风险管理政策以辨别和分析本集团所面临的风险，并采用下列金融管理政策和实务控制这些风险，以降低其对本集团财务表现的潜在不利影响。

(一) 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款和其他流动资产。上述资产的账面价值即为本集团面临与金融资产相关的最大信用风险敞口。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。

应收账款方面，由于本公司通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小。本公司制定政策以确保购买人有足够的经济实力并已支付适当比例的首付款。本公司亦制定了其他监控程序以确保为收回逾期债务采取了跟进措施。本公司尚未发生大额应收账款逾期的情况。

本公司持续监测联营及合营企业的资产状况、项目进展与经营情况，以确保款项的可收回性。

应收第三方的其他应收款主要包括押金、保证金以及代垫款等项目，本公司基于历史结算记录和过往经验，定期对其他应收款的可收回性进行个别方式评估。

于资产负债表日，本公司的前五大应收对象的应收款项占本公司其他应收款总额 53.00%(2021 年：71.71%)。

(二) 流动性风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款和应付债券(中票)的使用情况进行监控并确保遵守借款协议或债券(中票)发行公告。本公司的政策是定期检查当前和预期的资金流动性需求，以及是否符合借款合同的规定，以确保公司维持充裕的现金储备，同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金，以满足长短期的流动资金需求。

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目	期末余额					
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-5 年	5 年以上	合计
短期借款	200,348,333.33					200,348,333.33
应付账款	50,838,193,237.75					50,838,193,237.75
其他应付款	116,121,899,964.34					116,121,899,964.34
长期借款（含一年内到期）	12,159,187,644.40	25,521,674,745.09	14,196,850,000.00	9,146,320,000.00	4,265,707,310.66	65,289,739,700.15
应付债券（含一年内到期）	4,592,873,336.68	7,700,000,000.00	13,300,000,000.00	20,900,000,000.00	8,074,728,057.03	54,567,601,393.71
长期应付款（含一年内到期）	1,438,142,562.84	1,499,725,360.75	1,073,544,969.98	1,328,382,228.60		5,339,795,122.17
合计	185,350,645,079.34	34,721,400,105.84	28,570,394,969.98	31,374,702,228.60	12,340,435,367.69	292,357,577,751.45

项目	上年年末余额					
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-5 年	5 年以上	合计
短期借款	2,165,963,342.12					2,165,963,342.12
应付账款	54,036,751,914.74					54,036,751,914.74
其他应付款	161,529,887,812.67					161,529,887,812.67
长期借款（含一年内到期）	27,657,157,662.59	33,650,745,157.00	1,840,000,000.00	2,646,800,000.00	21,761,664,000.00	87,556,366,819.59
应付债券（含一年内到期）	2,421,820,746.54	8,196,570,000.00	12,789,000,000.00	9,398,300,000.00		32,805,690,746.54
长期应付款（含一年内到期）	2,215,713,690.58	467,355,150.00				2,683,068,840.58
合计	250,027,295,169.24	42,314,670,307.00	14,629,000,000.00	12,045,100,000.00	21,761,664,000.00	340,777,729,476.24

说明：以上应付债券到期日未考虑发行人赎回选择权和投资者回售选择权的实际执行可能性。

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

(三) 市场风险

利率风险

本公司面临的利率风险主要来源于借款，按浮动利率获得的借款使本公司面临现金流量利率风险。本公司于 2022 年 12 月 31 日持有的计息金融工具如下：

	2022 年	
	实际利率	金额（万元）
应付债券	2.25%~3.75%	5,387,572.81
委贷及往来借款	固定利率	2,125,057.64
合计		7,512,630.45
借款	基于 Libor、Hibor、央行同期贷款利率的浮动利率	4,935,206.28
合计		4,935,206.28

敏感性分析：

假定其他因素不变，按截止 2022 年 12 月 31 日借款，利率每上升 50 个基点将会导致公司净利润以及股东权益减少约人民币 18,507.02 万元。

对于本公司在资产负债表日持有的、利率风险影响其现金流量的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中本公司的净利润及股东权益项目的影响是按上述利率变动对年度估算的利息费用的影响。2021 年的分析基于同样的假设和方法。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生利率变动，并且已应用于本公司所有按浮动利率获得的借款。

十二、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
◆投资性房地产			96,876,808,765.61	96,876,808,765.61
1.出租用的土地使用权及建筑物			96,876,808,765.61	96,876,808,765.61
持续以公允价值计量的资产总额			96,876,808,765.61	96,876,808,765.61

(二) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

投资性房地产持续以第三层次公允价值计量，(香港)戴德梁行(Cushman & Wakefield Limited)以相应地区房产市场价值为依据评估，并出具“Valuation Report No.F23-000150-01”估价报告。

投资性房地产为持续第三层次公允价值计量的出租建筑物，本公司采用的估值技术主要为：收益法和市场比较法。对于主要以出租方式经营的物业，采用收益法考虑现有租约的资本化收入及物业权益的回收潜力，或采用市场比较法参考市场上可获得的可比销售价格。

公司评估的部分房地产与相关方签有长期租约，因此根据评估对象的特点以及估价目的，对该部分房地产采用收益法进行评估。公司评估相关投资性房地产时所采用的评估方法与前期采用的评估方法保持一致。

十三、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
中国海外兴业有限公司	香港	投资	HKD5000 万元	100.00	100.00

本公司的母公司情况的说明：本公司的母公司为中国海外兴业有限公司。中国海外兴业有限公司（00688.HK）间接持有中国海外兴业有限公司 100%的股权，为本公司间接控股股东，中国海外兴业有限公司为中国建筑集团有限公司控股子公司。

本公司最终控制方是：国务院国有资产监督管理委员会。

(二) 本公司的子企业情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、企业合并及财务报表”。

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

(三) 本公司的合营企业、联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“八、(十一) 长期股权投资”。

公司名称	持股比例
成都锦府中建房地产开发有限公司	50.00%
桐乡市豪礼企业管理有限公司	25.00%
深圳市海清置业发展有限公司	50.00%
西安合汇兴尚置业有限公司	50.00%
西安嘉润荣成置业有限公司	50.00%
成都锦城中建地产开发有限公司	41.00%
漳州市滨北置业有限公司	15.00%
北京南悦房地产开发有限公司	35.00%
华润置地(太原)发展有限公司	50.00%
宁波茶亭置业有限公司	35.00%
青岛材茂置业有限公司	18.00%
青岛德茂置业有限公司	18.00%
青岛方辰置业有限公司	18.00%
青岛方川置业有限公司	18.00%
青岛方辉置业有限公司	18.00%
青岛方虔置业有限公司	18.00%
青岛方腾置业有限公司	18.00%
青岛方跃置业有限公司	18.00%
青岛茂坚置业有限公司	18.00%
青岛茂章置业有限公司	18.00%
青岛松茂置业有限公司	18.00%
青岛腾茂置业有限公司	18.00%
中海地产(杭州)有限公司	25.60%
广州穗海置业有限公司	25.00%
鄂州中建宝来房地产有限公司	50.00%
云南中海城投房地产开发有限公司	65.00%
无锡中海太湖新城置业有限公司	51.00%
武汉泰运房地产有限公司	51.00%
长沙禧荣置业有限公司	33.00%
广州碧森房地产开发有限公司	14.28%
北京融筑房地产开发有限公司	33.00%
北京辉广企业管理有限公司	20.39%
金茂投资(长沙)有限公司	20.00%
杭州添智投资有限公司	16.66%
北京金良兴业房地产开发有限公司	40.00%

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

公司名称	持股比例
济南泰晖房地产开发有限公司	33.00%
广州增城区润昱置业有限公司	20.00%
北京海盈房地产开发有限公司	33.00%
中海海嘉（威海）地产有限公司	16.16%
长春海润融城房地产开发有限公司	50.00%
哈尔滨润置房地产开发有限公司	50.00%
苏州吴江泰海置业有限公司	44.00%
厦门市海贸地产有限公司	50.00%
深圳国建智慧能源科技有限公司	30.00%
天津中海海鑫地产有限公司	34.00%
成都朗鑫置业有限公司	50.00%
北京怡璟置业有限公司	20.00%
厦门悦琴海联建设发展有限公司	30.00%
深圳市招航置业有限公司	30.00%
厦门市毅骏置业有限公司	50.00%
苏州依湖置业有限公司	50.00%
厦门市雍景湾房地产有限公司	20.00%
河北雄安市民服务中心有限公司	29.80%

(四) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
Hainan Ruler Limited	母公司直接股东
包头市宏洋海创地产有限公司	间接控制方联营公司的子公司
北京正德丰泽房地产开发有限公司	联营合营企业子公司
广州碧臻房地产开发有限公司	联营合营企业子公司
广州绿蝶房地产开发有限公司	联营合营企业子公司
厦门联合创新建设发展有限公司	联营合营企业子公司
厦门悦琴房地产有限公司	联营合营企业子公司
上海中海广逸房地产开发有限公司	联营合营企业子公司
天津豪达房地产开发有限公司	联营合营企业子公司
海墅房地产开发（杭州）有限公司	实际控制人的合营企业
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
济南中海东城房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
山东中海华创地产有限公司	实际控制人的合营企业
天津赢超房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
重庆嘉江房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
重庆嘉益房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

其他关联方名称	与本公司的关系
广州利合房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛海捷置业有限公司	间接控制方合营公司
上海佳晟房地产开发有限公司	实际控制人的联营企业
北京国泰饭店有限公司	同受同一最终控制方控制
北京海望商业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
北京信有成投资有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中海华艺城市规划设计有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中海新城逸海房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中建润通机电工程有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中建物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中建智能建筑系统集成有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中信房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中信新城房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中信新城逸海房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
常州市中海海澄房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
常州市中海海泓房地产有限公司	间接控制方联营公司的子公司
常州市中海海润房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
成都信勤置业有限公司	同受同一最终控制方控制
成都信蓉投资有限公司	同受同一最终控制方控制
成都信蜀投资有限公司	同受同一最终控制方控制
成都信新置业有限公司	同受同一最终控制方控制
成都中海物业管理有限公司昆明分公司	同受同一最终控制方控制
大连鼎泰锦城房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
大连中海新城置业有限公司	同受同一最终控制方控制
大连中信海港投资有限公司	同受同一最终控制方控制
东莞东泰花园建造有限公司	同受同一最终控制方控制
东莞市嘉锦房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
东莞市中海康华房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
佛山海映商业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
佛山市禅城区张槎街道中海可砾幼儿园	同受同一最终控制方控制
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
佛山市中海兴业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
福建建中建设科技有限责任公司	同受同一最终控制方控制
福建中海深蓝物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

其他关联方名称	与本公司的关系
福建中海深蓝物业管理有限公司厦门分公司	同受同一最终控制方控制
广逸房地产开发（珠海）有限公司	同受同一最终控制方控制
广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔安房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔璟房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔骏房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔旭房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州市东港房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州中海地产投资有限公司	同受同一最终控制方控制
广州中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
贵阳中海房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
贵阳中海海润房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
哈尔滨中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
哈尔滨中海地产有限公司联合工会委员会	同受同一最终控制方控制
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
海创福业（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
海创佳业（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
海口海盈投资有限公司	同受同一最终控制方控制
海口鸿洲滨海建设有限公司	同受同一最终控制方控制
海口中海兴业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
杭州中海城溪房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
合肥中海海荣房地产有限责任公司	间接控制方联营公司的子公司
合肥中海海瑞房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
合肥中海宏洋海晟房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
合肥中海物流科技有限公司	同受同一最终控制方控制
鹤山天山金属材料制品有限公司	同受同一最终控制方控制
呼和浩特市宏洋海江地产有限公司	间接控制方联营公司的子公司
呼和浩特市中海宏洋地产有限公司	间接控制方联营公司的子公司
湖南省中海城市广场投资有限公司	同受同一最终控制方控制
湖南省中海控股有限公司	同受同一最终控制方控制
湖南省中海置业开发有限公司	同受同一最终控制方控制
湖南省中信控股有限公司	同受同一最终控制方控制
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	同受同一最终控制方控制
华东中建地产有限公司	同受同一最终控制方控制
淮安润欣置业有限公司	间接控制方联营公司的子公司
惠州市海嘉房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
惠州市海平地产有限公司	间接控制方联营公司的子公司
惠州市海盛房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

其他关联方名称	与本公司的关系
惠州盈通投资有限公司	间接控制方联营公司的子公司
惠州中海汤泉酒店管理有限公司	同受同一最终控制方控制
吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
纪亮（上海）房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
济南寰宇商业运营管理有限公司	同受同一最终控制方控制
济南中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
济南中海海瀛投资有限公司	同受同一最终控制方控制
济南中海华山商业地产有限公司	同受同一最终控制方控制
济南中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
金华中海宏洋地产有限公司	间接控制方联营公司的子公司
钜星（成都）商务服务有限公司	同受同一最终控制方控制
昆明泰运房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
兰州中海海创房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
兰州中海海通房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
兰州中海海通商业管理有限公司	间接控制方联营公司的子公司
兰州中海宏洋房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
廊坊市宏洋房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
南昌中海豪庭置业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海高房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海润房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海欣房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海颐房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海泽房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南宁市平德房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
南宁中海宏洋海悦房地产有限公司	间接控制方联营公司的子公司
南通市中海海润房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
宁波中海创城有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛博富置业有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛博莱置业有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛市联恒地产有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛市联明地产有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛市少海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海海岸置业有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海海悦房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海华业房地产有限公司	同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	间接控制方联营公司的子公司
汕头市海学房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
汕头市南海中海酒店管理有限公司	间接控制方联营公司的子公司

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

其他关联方名称	与本公司的关系
上海海筑投资有限公司	同受同一最终控制方控制
上海寰宇汇商业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
上海金海伊上房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
上海锦港房地产发展有限公司	同受同一最终控制方控制
上海老西门新苑置业有限公司	同受同一最终控制方控制
上海堂友里商业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
上海欣旺优能材料股份有限公司	参股公司
上海中海海华房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中海物业管理有限公司镇江分公司	同受同一最终控制方控制
上海中环天地投资有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中环投资开发（集团）有限公司	同受同一最终控制方控制
上海珠街阁房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
绍兴中海海富置业有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳联新投资管理有限公司	子公司的其他重要股东控制的公司
深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市兴海物联科技有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市云龙城投资发展有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海教育咨询管理有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海凯骊酒店有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海楼宇科技有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海养老管理有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中建南方建设集团有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳中海红树湾房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
苏州茂龙地产发展有限公司	同受同一最终控制方控制
苏州泽安商业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
苏州中海海隆房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
苏州中海海隆房地产有限公司工业园区分公司	同受同一最终控制方控制
苏州竹辉兴业有限公司	同受同一最终控制方控制
台州中海海融房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
太原冠泽置业有限公司	同受同一最终控制方控制
泰州城茂房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
泰州润通房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
泰州市中海润泰置业有限公司	间接控制方联营公司的子公司
唐山市中海宏洋房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

其他关联方名称	与本公司的关系
天津海富投资控股有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海朝地产有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海豪地产有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海阔地产有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海盛地产有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海顺地产有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海佑地产有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
天水中海宏洋房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
万宁金信发展有限公司	同受同一最终控制方控制
万宁仁和发展有限公司	同受同一最终控制方控制
万宁仁和发展有限公司神州半岛喜来登度假酒店	同受同一最终控制方控制
万宁仁和发展有限公司万宁分公司	同受同一最终控制方控制
潍坊中海兴业房地产有限公司	间接控制方联营公司的子公司
渭南中海兴华置业有限公司	间接控制方联营公司的子公司
温州中海海诚房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
无锡海隆房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
武汉华讯合泽置业有限公司	同受同一最终控制方控制
武汉荣业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
武汉中海鼎业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海东诚置业有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海海悦房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海誉高置业有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海长兴房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司上海分公司	同受同一最终控制方控制
徐州海鑫置业有限公司	间接控制方联营公司的子公司
徐州润耀地产有限公司	间接控制方联营公司的子公司
徐州威拓房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
烟台中海福昌地产有限公司	同受同一最终控制方控制
盐城汇海置业有限公司	间接控制方联营公司的子公司
盐城润海置业有限公司	间接控制方联营公司的子公司
扬州中海宏洋置业有限公司	间接控制方联营公司的子公司
义乌海创房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
银川中海海悦置业有限公司	间接控制方联营公司的子公司
云南中建西部建设有限公司	同受同一最终控制方控制

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

其他关联方名称	与本公司的关系
湛江市海创房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
长春智信咨询服务有限公司	同受同一最终控制方控制
长春中海物业管理有限公司沈阳分公司	同受同一最终控制方控制
长沙中海兴业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海创房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海嘉房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海如房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海盈房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑标准设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第八工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第二工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第六工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第七工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第三工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第四工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第五工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑东北设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑股份有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑技术集团有限公司深圳分公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑上海设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑西北设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑一局（集团）有限公司	同受同一最终控制方控制
中國海外發展有限公司	同受同一最终控制方控制
中國海外宏洋集團有限公司	间接控制方联营公司的子公司
中國海外集團有限公司	同受同一最终控制方控制
中國海外興業有限公司	同受同一最终控制方控制
中海（万宁）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海（兴业）成都发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中海宝松物业发展（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海保利达地产（佛山）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海保利达地产（天津）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（佛山）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（海南）投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（青岛）投资开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（无锡）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（珠海）有限公司	同受同一最终控制方控制

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

其他关联方名称	与本公司的关系
中海地产东莞投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产集团有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎盛（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎业（万宁）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎业（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海东丰地产（大连）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（广州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（上海）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海富地产（九江）有限公司	间接控制方联营公司的子公司
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海纳（苏州）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海盛（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海宏洋（深圳）投资有限公司	间接控制方联营公司的子公司
中海宏洋地产（扬州）有限公司	间接控制方联营公司的子公司
中海宏洋地产（银川）有限公司	间接控制方联营公司的子公司
中海宏洋恒华置业（常州）有限公司	间接控制方联营公司的子公司
中海宏洋置业（常州）有限公司	间接控制方联营公司的子公司
中海华南（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海佳锦房地产开发成都有限公司	同受同一最终控制方控制
中海佳蓉成都房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海监理有限公司	同受同一最终控制方控制
中海建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中海南航建设开发有限公司	间接控制方合营公司
中海前海（深圳）投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海仁信（万宁）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海商业发展（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海深圳地产投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海深圳房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理广州有限公司福州分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理广州有限公司厦门分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理广州有限公司武汉分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司北京古城分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司北京中海大厦分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司北京中海置业大厦分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司大连分公司	同受同一最终控制方控制

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

其他关联方名称	与本公司的关系
中海物业管理有限公司佛山分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司福州分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司杭州分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司济南分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司济南市中分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司辽宁分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司南昌分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司南京分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司南京环宇城分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司厦门分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司上海分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司深圳分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司顺德分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司苏州分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司天津分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司无锡分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司武汉分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司西安分公司中海曲江大城华宸管理处	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司烟台分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司长春分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司长沙分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司中山分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司重庆分公司	同受同一最终控制方控制
中海兴隆（陕西）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴隆深圳地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴耀（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴业（成都）发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴业（西安）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海振兴（成都）物业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中海淄博置业有限公司	间接控制方联营公司的子公司
中建安装集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中建八局第三建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中建八局发展建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中建北方建设投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中建不二幕墙装饰有限公司	同受同一最终控制方控制

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

其他关联方名称	与本公司关系
中建财务有限公司	同受同一最终控制方控制
中建-大成建筑有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建东设岩土工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局第三建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局装饰工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建方程投资发展集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中建国际工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建海峡建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中建六局第三建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建六局土木工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建铝新材料成都有限公司	同受同一最终控制方控制
中建幕墙有限公司	同受同一最终控制方控制
中建七局第一建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中建蓉成建材成都有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第二建设工程有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第一建设工程有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第一建设工程有限责任公司安装公司华南经理部	同受同一最终控制方控制
中建三局第一建设工程有限责任公司广州分公司	同受同一最终控制方控制
中建三局集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局建设工程股份有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局第三建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局第三建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局工业设备安装有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局装饰幕墙有限公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工（集团）有限公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团第五建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中信建投证券股份有限公司	同受同一最终控制方控制
中信建筑设计研究总院有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆丰盈房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

其他关联方名称	与本公司的关系
重庆海跃置业有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆信驰置业有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆信扬置业有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆信颐置业有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆信悦置业有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆中海海绘房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆中海海耀房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆中海投资有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆中海兴业实业有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海南航房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市海利达咨询服务有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市海悦房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市嘉业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市嘉烨房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市启光房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市盈凯达房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市永福通房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市永福通房地产开发有限公司铂尔曼酒店分公司	同受同一最终控制方控制
珠海市中海海晟房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
株洲中海宏洋地产有限公司	间接控制方联营公司的子公司
淄博中海海颐置业有限公司	间接控制方联营公司的子公司
遵义海盛置业有限公司	间接控制方联营公司的子公司
北京首都开发股份有限公司	子公司的其他重要股东
青岛嘉园投资有限公司	子公司的其他重要股东
青岛坤园投资有限公司	子公司的其他重要股东
上海现代天地投资管理有限公司	子公司的其他重要股东
深圳市平慧投资管理有限公司	子公司的其他重要股东
重庆金科房地产开发有限公司	子公司的其他重要股东
紫光亿海科技有限公司	子公司的其他重要股东
北京首钢房地产开发有限公司	子公司的其他重要股东
深圳市联宇企业管理有限公司	子公司的其他重要股东
武汉滨展技术有限公司	子公司的其他重要股东
深圳市联可企业管理有限公司	子公司的其他重要股东
上海天祥投资管理有限公司	子公司的其他重要股东
桐乡市豪景投资管理有限公司	子公司的其他重要股东控制的公司

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

(五) 关联方交易

1、 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
南京海欣房地产开发有限公司	资金占用费	40,185,000.00	
青岛方辉置业有限公司	资金占用费		744,967.66
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	资金占用费	54,833,333.33	159,438,679.24
中海兴隆深圳地产有限公司	资金占用费	19,541,666.66	6,908,411.95
中建方程投资发展集团有限公司	资金占用费		651,645.05
青岛腾茂置业有限公司	资金占用费		609,410.38
青岛松茂置业有限公司	资金占用费		2,445,202.19
广州中海地产投资有限公司	资金占用费	7,397,333.33	12,905,660.38
中海深圳房地产开发有限公司	资金占用费		28,380,503.15
佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司	资金占用费		1,882,075.47
珠海市嘉烨房地产开发有限公司	资金占用费	40,454,166.66	13,592,767.29
珠海市嘉业房地产开发有限公司	资金占用费	6,333,333.33	9,709,119.50
珠海市启光房地产开发有限公司	资金占用费	3,423,166.66	9,344,654.08
珠海市盈凯达房地产开发有限公司	资金占用费	44,080,000.00	2,509,433.96
长沙中海兴业房地产有限公司	资金占用费	15,466,000.00	6,112,264.15
成都信蓉投资有限公司	资金占用费	15,711,111.12	
佛山海映商业管理有限公司	资金占用费	21,660,000.00	
湖南省中海置业开发有限公司	资金占用费	20,638,750.00	
金茂投资（长沙）有限公司	资金占用费	15,778,537.49	
南昌中海豪庭置业发展有限公司	资金占用费	53,912,500.00	
南京海润房地产开发有限公司	资金占用费	23,940,000.00	
青岛嘉园投资有限公司	资金占用费	128,401.84	
青岛坤园投资有限公司	资金占用费	4,130,036.77	
上海现代天地投资管理有限公司	资金占用费	31,666,983.77	
上海中环投资开发（集团）有限公司	资金占用费	63,333,967.53	
苏州泽安商业发展有限公司	资金占用费	40,200,726.11	
天津中海海盛地产有限公司	资金占用费	14,777,777.78	
中海地产集团有限责任公司	资金占用费	58,812,916.66	
中海南航建设开发有限公司	资金占用费	2,040,000.00	
中海兴业（成都）发展有限公司	资金占用费	8,976,666.67	
中建财务有限公司	资金占用费	26,534,166.66	
北京中海华艺城市规划设计有限公司	工程施工	559,412.84	559,412.84
北京中建润通机电工程有限公司	工程施工	51,042,017.90	
北京中建智能建筑系统集成有限公司	工程施工	135,499.07	898,894.09
福建建中建设科技有限责任公司	工程施工	27,088,431.47	

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
鹤山天山金属材料制品有限公司	工程施工	22,954,025.84	409,047,068.12
深圳市兴海物联科技有限公司	工程施工	63,823,611.27	40,973,956.62
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	工程施工	1,766,670.76	
深圳市中建南方建设集团有限公司	工程施工	-3,325.98	
苏州中海海隆房地产有限公司工业园区分公司	工程施工	1,724.77	
中国建筑第八工程局有限公司	工程施工	43,985,642.51	268,134,840.81
中国建筑第二工程局有限公司	工程施工	59,207,964.67	143,737,040.71
中国建筑第六工程局有限公司	工程施工	112,647,091.08	388,727,181.33
中国建筑第七工程局有限公司	工程施工	99,768,902.64	339,889,086.62
中国建筑第四工程局有限公司	工程施工	995,836,208.65	734,857,146.17
中国建筑第五工程局有限公司	工程施工	52,243,075.27	39,052,767.11
中国建筑东北设计研究院有限公司	工程施工	5,134,692.61	9,661,165.55
中国建筑股份有限公司	工程施工	2,181,612.48	
中国建筑上海设计研究院有限公司	工程施工	46,788.99	2,973,894.86
中国建筑西北设计研究院有限公司	工程施工	1,848,428.53	
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	工程施工	61,034,907.38	44,768,618.15
中国建筑一局（集团）有限公司	工程施工	3,100,776.84	
中海监理有限公司	工程施工	41,765,044.93	47,010,434.95
中海建筑有限公司	工程施工	193,780,493.12	
中建八局第三建设有限公司	工程施工	11,016,641.57	14,325,669.63
中建不二幕墙装饰有限公司	工程施工		-3,107,272.72
中建-大成建筑有限责任公司	工程施工		101,137,873.13
中建东设岩土工程有限公司	工程施工	2,576,369.79	6,043,527.67
中建二局安装工程有限公司	工程施工	-18,348.62	826,568.02
中建二局第三建筑工程有限公司	工程施工	5,710,836.50	12,293,117.35
中建二局装饰工程有限公司	工程施工		91,075.23
中建海峡建设发展有限公司	工程施工	20,785,138.90	38,933,056.90
中建幕墙有限公司	工程施工	1,058,734.90	2,736,124.36
中建七局第一建筑有限公司	工程施工	5,137,481.57	19,960,047.41
中建蓉成建材成都有限公司	工程施工		275,229.36
中建三局第二建设工程有限责任公司	工程施工	490,255,900.26	360,108,196.16
中建三局第一建设工程有限责任公司	工程施工	4,095,616.62	
中建三局第一建设工程有限责任公司广州分公司	工程施工	-3,611,188.94	
中建三局集团有限公司	工程施工	619,140,358.91	274,442,681.82
中建四局安装工程有限公司	工程施工	3,400.37	
中建五局装饰幕墙有限公司	工程施工	-5,475.63	
中建新疆安装工程有限公司	工程施工		330,330.98

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	工程施工	29,785,687.73	246,274,999.74
中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	工程施工	-1,454.77	22,811,773.82
中建一局集团安装工程有限公司	工程施工	-26,202.13	1,505,090.34
中信建筑设计研究总院有限公司	工程施工	359,610.09	1,153,266.06
北京国泰饭店有限公司	购买商品及服务	136,388.72	473,337.34
佛山海映商业管理有限公司	购买商品及服务	36,697.25	
广逸房地产开发（珠海）有限公司	购买商品及服务	5,858.26	
南昌中海豪庭置业发展有限公司	购买商品及服务	30,133.46	
南京海润房地产开发有限公司	购买商品及服务	5,385,741.13	1,440,419.31
上海海筑投资有限公司	购买商品及服务	15,986,364.22	19,242,212.84
上海寰宇汇商业管理有限公司	购买商品及服务	692,072.40	
上海欣旺优能材料股份有限公司	购买商品及服务	38,845,515.66	
上海中环天地投资有限公司	购买商品及服务		10,878,881.44
深圳市海清置业发展有限公司	购买商品及服务	890,685.27	
深圳市兴海物联科技有限公司	购买商品及服务	16,625,836.05	
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	购买商品及服务	4,622,921.74	554,766.65
深圳中海红树湾房地产有限公司	购买商品及服务	176,146.79	117,431.19
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	购买商品及服务		5,504.59
苏州中海海隆房地产有限公司	购买商品及服务	259,519.57	440,366.97
万宁仁和发展有限公司神州半岛喜来登度假酒店	购买商品及服务	154,436.70	
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	购买商品及服务	6,165.14	
西安中海誉高置业有限公司	购买商品及服务	37,794.95	
中海地产（佛山）有限公司	购买商品及服务	14,403.67	
中海鼎业（西安）房地产有限公司	购买商品及服务	1,111,818.96	
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	购买商品及服务	6,475,196.04	
中建六局土木工程有限公司	购买商品及服务		-42,344.95
中建四局安装工程有限公司	购买商品及服务		-13,426.70
重庆海跃置业有限公司	购买商品及服务		10,405.50
珠海市盈凯达房地产开发有限公司	购买商品及服务	1,834.86	
珠海市永福通房地产开发有限公司铂尔曼酒店分公司	购买商品及服务	4,176.15	
珠海市中海海晟房地产开发有限公司	购买商品及服务	366.97	
鹤山天山金属材料制品有限公司	商品采购	332,975,047.57	
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	商品采购	334,860.40	6,833,786.73
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	设计及咨询服务	62,712,752.01	-
中国建筑标准设计研究院有限公司	设计及咨询服务	908,256.88	2,932,110.09
北京中海物业管理有限公司	物业管理		35,011,773.66

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
北京中海物业管理有限公司	物业管理费	106,970,176.67	
济南中海物业管理有限公司	物业管理费	15,802,022.61	13,739,425.08
中海物业管理有限公司佛山分公司	物业管理费	3,556,900.06	
中海物业管理有限公司济南分公司	物业管理费	2,969,746.23	
中海物业管理有限公司南京分公司	物业管理费	11,727,423.61	
中海物业管理有限公司长春分公司	物业管理费	5,543,053.99	2,408,521.10

2、 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
哈尔滨中海地产有限公司	借款利息收入		21,509,433.96
苏州中海海隆房地产有限公司	借款利息收入		44,348,270.44
大连鼎泰锦城房地产有限公司	借款利息收入		146,114,779.86
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	借款利息收入		27,260,220.12
成都信勤置业有限公司	借款利息收入		93,834,905.67
天津中海海豪地产有限公司	借款利息收入		5,018,867.94
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	借款利息收入		1,938,538.25
天津中海海鑫地产有限公司	借款利息收入	10,322,359.55	
北京融筑房地产开发有限公司	借款利息收入	8,385,287.89	
北京怡璟置业有限公司	借款利息收入	3,724,307.87	
苏州吴江泰海置业有限公司	借款利息收入	81,977,885.93	
重庆中海海耀房地产开发有限公司	借款利息收入	1,905,974.84	
厦门悦琴房地产有限公司	借款利息收入	14,955,190.40	
哈尔滨润置房地产开发有限公司	借款利息收入	32,617,812.50	
深圳市招航置业有限公司	借款利息收入	26,707,415.76	
成都朗鑫置业有限公司	借款利息收入	15,142,348.27	
包头市宏洋海创地产有限公司	商品销售	18,170,340.64	
包头市宏洋海创地产有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
北京国泰饭店有限公司	商品销售	530,973.47	
北京海盈房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务		22,641.51
北京金良兴业房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务		22,641.51
北京南悦房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	30,000.00	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	1,000,713.86	986,523.88
北京中海物业管理有限公司	商品销售	968,594.69	
北京中建物业管理有限公司	商品销售	13,749.03	
北京中信房地产有限公司	商品销售	748,545.13	734,513.32
北京中信房地产有限公司	提供顾问咨询服务	518,867.92	
北京中信新城房地产有限公司	商品销售		734,513.32

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
常州市中海海澄房地产开发有限公司	商品销售	3,269,861.46	
常州市中海海澄房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
常州市中海海泓房地产有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
常州市中海海润房地产开发有限公司	商品销售	6,870,492.28	
成都信勤置业有限公司	商品销售	1,700,996.61	96,371,751.59
成都信勤置业有限公司	提供顾问咨询服务		22,641.51
成都信勤置业有限公司	提供工程施工服务		29,401,420.64
成都信蜀投资有限公司	商品销售	194,690.27	
成都信新置业有限公司	商品销售	2,419,730.83	76,084,886.32
成都信新置业有限公司	提供顾问咨询服务		22,641.51
大连鼎泰锦城房地产有限公司	商品销售	112,984,098.43	68,618,404.49
大连中信海港投资有限公司	商品销售	70,488,958.60	100,952,589.97
东莞市嘉锦房地产开发有限公司	商品销售	29,207,113.74	11,664,746.96
东莞市嘉锦房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务		22,641.51
东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	商品销售	57,736,697.77	
东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	商品销售	32,190,279.61	
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务		22,641.51
广逸房地产开发（珠海）有限公司	商品销售	2,855,774.58	
广州利合房地产开发有限公司	商品销售	275,835,406.42	
广州荔安房地产开发有限公司	商品销售	232,168.97	186,374.11
广州荔安房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务		22,641.51
广州荔璟房地产开发有限公司	商品销售	558,157.25	280,511.52
广州穗海置业有限公司	提供顾问咨询服务		7,059,748.12
贵阳中海房地产有限公司	商品销售	28,862,383.27	32,043,418.45
贵阳中海房地产有限公司	提供顾问咨询服务	650,943.39	22,641.51
贵阳中海海润房地产有限公司	商品销售	2,739,629.30	
贵阳中海海润房地产有限公司	提供顾问咨询服务	518,867.92	
哈尔滨润置房地产开发有限公司	商品销售	9,519,125.46	7,547,169.81
哈尔滨中海地产有限公司	商品销售	93,407,483.24	18,785,990.87
哈尔滨中海地产有限公司	提供顾问咨询服务	132,075.47	22,641.51
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	商品销售	52,722,275.48	35,722,638.84
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务		22,641.51
海创福业（烟台）地产有限公司	商品销售	37,057,785.22	
海创佳业（烟台）地产有限公司	商品销售	54,811,042.80	
海创佳业（烟台）地产有限公司	提供顾问咨询服务	518,867.92	
海口海盈投资有限公司	商品销售	4,348,978.21	
海口鸿洲滨海建设有限公司	提供工程施工服务	327,390,497.40	170,446,679.66
海口中海兴业房地产开发有限公司	商品销售	53,616,245.44	4,110,409.07

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
海口中海兴业房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务		22,641.51
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	商品销售	46,441,050.98	38,821,007.67
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务		22,641.51
合肥中海海荣房地产有限责任公司	商品销售	121,085,447.68	
合肥中海海荣房地产有限责任公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
合肥中海海瑞房地产开发有限公司	商品销售	1,715,155.19	
合肥中海海瑞房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
合肥中海宏洋海晟房地产开发有限公司	商品销售	38,086,997.74	
合肥中海宏洋海晟房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
合肥中海物流科技有限公司	商品销售	17,699.12	
合肥中海物流科技有限公司	提供顾问咨询服务	226,415.09	
合肥中海物流科技有限公司	提供工程施工服务		2,104,911.69
鹤山天山金属材料制品有限公司	其他	59,723.35	
呼和浩特市宏洋海江地产有限公司	商品销售	9,765,628.70	
呼和浩特市宏洋海江地产有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
呼和浩特市中海宏洋地产有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
湖南省中海城市广场投资有限公司	商品销售	318,584.08	
湖南省中海控股有限公司	商品销售	399,560.49	
淮安润欣置业有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
惠州市海嘉房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
惠州市海平地产有限公司	商品销售	19,204,176.98	
惠州市海平地产有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
惠州市海盛房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
惠州盈通投资有限公司	商品销售	2,901,224.15	
惠州盈通投资有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
惠州中海汤泉酒店管理有限公司	提供顾问咨询服务	226,415.09	
吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	商品销售	36,515,492.99	
吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
济南寰宇商业运营管理有限公司	商品销售	318,584.08	2,044,247.83
济南寰宇商业运营管理有限公司	提供顾问咨询服务	226,415.09	
济南泰晖房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	4,716,235.48	
济南中海东城房地产开发有限公司	商品销售		522,123.92
济南中海海瀛投资有限公司	商品销售	15,451,098.07	
济南中海海瀛投资有限公司	提供顾问咨询服务	518,867.92	
济南中海华山商业地产有限公司	提供工程施工服务	584,132,187.26	856,383,273.81
济南中海华山商业地产有限公司	商品销售	18,648,707.38	900,209.30
济南中海华山商业地产有限公司	提供顾问咨询服务	518,867.92	
济南中海物业管理有限公司	商品销售	198,591.17	18,783.19

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
金华中海宏洋地产有限公司	商品销售	107,957,003.22	
金华中海宏洋地产有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
钜星（成都）商务服务有限公司	商品销售	123,893.81	
钜星（成都）商务服务有限公司	提供顾问咨询服务	226,415.09	
兰州中海海创房地产开发有限公司	商品销售	34,181,795.27	
兰州中海海创房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
兰州中海海通房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
廊坊市宏洋房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
南昌中海豪庭置业发展有限公司	商品销售	267,071.44	11,223,714.02
南昌中海豪庭置业发展有限公司	提供顾问咨询服务		22,641.51
南京海润房地产开发有限公司	商品销售	318,584.07	
南京海泽房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务		22,641.51
南京海泽房地产开发有限公司	商品销售		13,363,003.73
南宁市平德房地产开发有限公司	商品销售	8,914,556.51	
南宁市平德房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
南宁中海宏洋悦房地产有限公司	商品销售	12,449,090.49	
南宁中海宏洋悦房地产有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
青岛博莱置业有限公司	商品销售	7,099,228.01	13,954,464.59
青岛海捷置业有限公司	商品销售	81,697,807.42	5,148,932.19
青岛海捷置业有限公司	提供顾问咨询服务	518,867.92	
青岛市联明地产有限公司	商品销售	8,008,388.81	62,951,455.41
青岛市联明地产有限公司	提供顾问咨询服务		22,641.51
青岛中海海岸置业有限公司	商品销售	82,187.67	4,598,492.33
青岛中海海岸置业有限公司	提供顾问咨询服务		22,641.51
泉州市中海宏洋海创房地产开发有限公司	商品销售	18,509.73	
厦门市海贸地产有限公司	商品销售	156,998,057.45	1,693,574.07
厦门市海贸地产有限公司	项目管理费收入	23,693,722.77	10,867,248.90
汕头市海学房地产开发有限公司	商品销售	20,674,699.90	
汕头市海学房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
上海寰宇汇商业管理有限公司	提供物业管理服务	772,821.49	
上海寰宇汇商业管理有限公司	商品销售	3,017,699.14	
上海寰宇汇商业管理有限公司	提供顾问咨询服务	226,415.09	
上海金海伊上房地产开发有限公司	商品销售	7,445,984.41	49,483,685.46
上海金海伊上房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	541,509.43	
上海金海伊上房地产开发有限公司	提供物业管理服务		70,476.78
上海老西门新苑置业有限公司	提供工程施工服务	340,005,014.01	461,581,931.04
上海老西门新苑置业有限公司	商品销售	976,169.60	12,252,067.70

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海老西门新苑置业有限公司	提供顾问咨询服务	541,509.43	
上海堂友里商业管理有限公司	商品销售	672,566.37	
上海堂友里商业管理有限公司	提供顾问咨询服务	226,415.09	
上海中海广逸房地产开发有限公司	商品销售	20,243,349.06	26,967,431.92
上海中海广逸房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	541,509.43	
上海中海海华房地产有限公司	提供顾问咨询服务	518,867.92	
绍兴中海海富置业有限公司	商品销售	8,145,145.53	
绍兴中海海富置业有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
深圳国建智慧能源科技有限公司	提供顾问咨询服务	236,320.75	445,045.88
深圳国建智慧能源科技有限公司	提供工程施工服务		425,154.15
深圳市海清置业发展有限公司	商品销售	84,829.01	7,019,261.21
深圳市兴海物联科技有限公司	提供物业管理服务	36,572.36	37,119.76
深圳市云龙城投资发展有限公司	商品销售	5,050,508.45	30,555,934.31
深圳中海红树湾房地产有限公司	商品销售	150,442.48	
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	商品销售	75,378,727.74	124,130,194.71
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	518,867.92	22,641.51
苏州茂龙地产发展有限公司	商品销售	254,465.21	
苏州茂龙地产发展有限公司	提供顾问咨询服务	518,867.92	
苏州吴江泰海置业有限公司	提供工程施工服务	353,749,653.37	156,308,815.13
苏州吴江泰海置业有限公司	提供顾问咨询服务	518,867.92	
苏州中海海隆房地产有限公司	提供工程施工服务	32,070.81	80,203,854.88
苏州中海海隆房地产有限公司	商品销售	18,416,035.43	31,778,162.07
苏州中海海隆房地产有限公司	提供顾问咨询服务		22,641.51
苏州中海海隆房地产有限公司工业园区分公司	商品销售	150,442.48	
苏州竹辉兴业有限公司	商品销售	1,274,853.91	84,867,435.36
台州中海海融房地产有限公司	商品销售	5,801,721.39	
台州中海海融房地产有限公司	提供顾问咨询服务	518,867.92	
太原冠泽置业有限公司	商品销售	247,787.63	5,688,157.35
泰州城茂房地产开发有限公司	商品销售	5,696,129.75	
泰州城茂房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
泰州润通房地产开发有限公司	商品销售	4,994,010.24	
泰州润通房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
泰州市中海润泰置业有限公司	商品销售	4,616,848.46	
泰州市中海润泰置业有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
天津海富投资控股有限公司	提供工程施工服务	-1,809,082.57	35,393,856.88
天津海富投资控股有限公司	商品销售	17,699.12	530,973.47
天津海富投资控股有限公司	提供顾问咨询服务	226,415.09	

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
天津中海海朝地产有限公司	商品销售	147,725,769.50	18,505,050.64
天津中海海朝地产有限公司	提供顾问咨询服务	547,169.81	
天津中海海豪地产有限公司	商品销售	20,692,993.19	39,861,471.68
天津中海海阔地产有限公司	商品销售	21,324,272.28	
天津中海海阔地产有限公司	提供顾问咨询服务	28,301.89	
天津中海海盛地产有限公司	商品销售	247,787.62	212,389.40
天津中海海顺地产有限公司	商品销售	3,922,868.35	26,211,957.59
天津中海海佑地产有限公司	提供工程施工服务	445,917,020.74	220,610,804.21
天津中海海佑地产有限公司	商品销售	12,195,671.66	2,818,224.65
天津中海海佑地产有限公司	提供顾问咨询服务	547,169.81	
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	商品销售	28,159,804.62	73,938,258.27
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	518,867.92	
天水中海宏洋房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
万宁金信发展有限公司	商品销售	20,835,585.82	36,298,971.31
万宁仁和发展有限公司	商品销售	157,741,646.56	62,896,592.19
万宁仁和发展有限公司	提供顾问咨询服务	132,075.47	22,641.51
潍坊中海兴业房地产有限公司	提供顾问咨询服务	754,717.00	235,849.06
渭南中海兴华置业有限公司	商品销售	3,263,739.81	
温州中海海诚房地产有限公司	商品销售	28,298,788.14	1,981,677.11
温州中海海诚房地产有限公司	提供顾问咨询服务	518,867.92	
乌鲁木齐齐海新展房地产有限公司	商品销售	6,452,755.63	33,496,850.37
乌鲁木齐齐海新展房地产有限公司	提供顾问咨询服务	518,867.92	22,641.51
无锡海隆房地产有限公司	商品销售	5,119,248.66	
无锡海隆房地产有限公司	提供顾问咨询服务	518,867.92	
西安合汇兴尚置业有限公司	提供顾问咨询服务		22,641.51
西安嘉润荣成置业有限公司	商品销售	49,677,086.64	76,103,431.94
西安嘉润荣成置业有限公司	提供顾问咨询服务	518,867.92	22,641.51
西安中海东诚置业有限公司	商品销售	57,408,784.85	10,633,263.21
西安中海东诚置业有限公司	提供顾问咨询服务	518,867.92	22,641.51
西安中海誉高置业有限公司	商品销售	130,791,995.35	
西安中海誉高置业有限公司	提供顾问咨询服务	518,867.92	
西安中海长兴房地产有限公司	商品销售	763,732.24	50,044,758.27
西安中海长兴房地产有限公司	提供顾问咨询服务	518,867.92	22,641.51
徐州海鑫置业有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
徐州润耀地产有限公司	商品销售	100,412.72	
徐州润耀地产有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
徐州威拓房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
烟台中海福昌地产有限公司	商品销售	2,108,958.70	35,286,803.91

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
烟台中海福昌地产有限公司	提供顾问咨询服务		22,641.51
盐城汇海置业有限公司	商品销售	17,734,250.78	
盐城汇海置业有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
盐城润海置业有限公司	商品销售	17,970,665.33	
盐城润海置业有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
扬州中海宏洋置业有限公司	商品销售	2,386,457.61	
扬州中海宏洋置业有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
义乌海创房地产开发有限公司	商品销售	4,390,727.44	
义乌海创房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
银川中海海悦置业有限公司	商品销售	20,976,886.97	
银川中海海悦置业有限公司	提供顾问咨询服务	754,717.00	
湛江市海创房地产开发有限公司	商品销售	4,227,829.63	
湛江市海创房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
郑州海嘉房地产开发有限公司	商品销售	53,450,981.52	3,149,671.18
郑州海嘉房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	552,830.18	22,641.51
郑州海如房地产开发有限公司	商品销售	1,200,563.85	10,813,520.66
郑州海如房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务		22,641.51
郑州海盈房地产开发有限公司	商品销售	522,123.92	
郑州海盈房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	50,943.40	22,641.51
中国建筑第八工程局有限公司	提供物业管理服务	4,979,571.82	4,230,401.84
中国建筑第八工程局有限公司	商品销售	33,539.82	301,858.41
中国建筑第八工程局有限公司	提供顾问咨询服务	146,698.11	473,018.85
中国建筑第四工程局有限公司	提供物业管理服务	228,521.65	131,139.85
中国建筑第四工程局有限公司	商品销售	1,650,610.62	
中国建筑东北设计研究院有限公司	提供物业管理服务	4,123,755.84	4,123,755.84
中国建筑股份有限公司	提供工程施工服务	1,621,863.11	3,004,113.89
中国建筑股份有限公司	提供物业管理服务	2,769,992.70	
中国建筑股份有限公司	研发课题费		471,698.11
中国建筑一局（集团）有限公司	提供物业管理服务	125,706.40	
中國海外集團有限公司	提供顾问咨询服务	1,159,169.81	
中國海外興業有限公司	研发课题费	1,551,886.79	
中海保利达地产（天津）有限公司	提供工程施工服务	227,030,699.58	
中海保利达地产（天津）有限公司	商品销售	156,769,833.00	
中海保利达地产（天津）有限公司	提供顾问咨询服务	547,169.81	
中海地产（青岛）投资开发有限公司	商品销售	123,893.81	
中海地产（苏州）有限公司	商品销售	66,215,209.63	
中海地产（苏州）有限公司	提供顾问咨询服务	518,867.92	
中海地产（无锡）有限公司	商品销售	4,456,425.26	

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中海地产（珠海）有限公司	商品销售	134,628.67	
中海鼎业（万宁）房地产有限公司	商品销售	27,066,404.56	
中海鼎业（西安）房地产有限公司	商品销售	123,893.81	
中海发展（苏州）有限公司	商品销售	543,452.33	
中海发展（苏州）有限公司	提供顾问咨询服务	575,471.69	
中海海富地产（九江）有限公司	商品销售	7,798,873.46	
中海海富地产（九江）有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
中海海嘉（威海）地产有限公司	商品销售	37,003,228.67	
中海海嘉（威海）地产有限公司	提供顾问咨询服务	650,943.39	
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	商品销售	3,017,699.14	
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	提供顾问咨询服务	226,415.09	
中海海纳（苏州）房地产有限公司	商品销售	27,347,406.66	
中海海纳（苏州）房地产有限公司	提供顾问咨询服务	547,169.81	
中海海盛（烟台）地产有限公司	商品销售	868,414.64	
中海宏洋地产（银川）有限公司	商品销售	38,505,301.87	
中海宏洋地产（银川）有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
中海宏洋恒华置业（常州）有限公司	商品销售	11,342,483.02	
中海佳锦房地产开发成都有限公司	提供顾问咨询服务		22,641.51
中海佳锦房地产开发成都有限公司	商品销售		251,464.29
中海佳蓉成都房地产开发有限公司	商品销售	1,538,213.99	3,356,902.50
中海佳蓉成都房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务		22,641.51
中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	商品销售	129,779.39	
中海建筑有限公司	商品销售	17,615,691.72	
中海仁信（万宁）房地产有限公司	商品销售	167,976.25	
中海商业发展（深圳）有限公司	商品销售	123,893.81	
中海商业发展（深圳）有限公司	提供顾问咨询服务	226,415.09	
中海深圳房地产开发有限公司	商品销售	36,577,655.81	3,503,010.39
中海深圳房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	518,867.92	
中海物业管理有限公司	提供顾问咨询服务	135,283.02	
中海物业管理有限公司佛山分公司	商品销售	4,465.75	
中海物业管理有限公司济南分公司	商品销售	224,408.59	
中海物业管理有限公司济南市中分公司	商品销售	91,353.12	
中海物业管理有限公司南京分公司	商品销售	73,660.66	
中海物业管理有限公司长春分公司	商品销售	249,449.12	
中海振兴（成都）物业发展有限公司	商品销售	1,061,946.94	
中建安装集团有限公司	提供物业管理服务	116,347.40	137,501.48
中建八局发展建设有限公司	提供顾问咨询服务	21,226.42	
中建北方建设投资有限公司	提供物业管理服务	264,858.84	264,858.84

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中建二局装饰工程有限公司	商品销售	398,360.43	
中建国际工程有限公司	商品销售	409,115.04	
中建三局第二建设工程有限责任公司	提供物业管理服务	20,806.84	
中建三局集团有限公司	提供物业管理服务	437,193.39	162,206.20
中建四局安装工程有限公司	提供物业管理服务	175,191.07	72,992.27
重庆海跃置业有限公司	商品销售	15,660,109.12	378,184.39
重庆海跃置业有限公司	提供顾问咨询服务	518,867.92	22,641.51
重庆嘉江房地产开发有限公司	商品销售	104,285,700.47	126,826,988.87
重庆嘉江房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	518,867.92	192,452.83
重庆嘉益房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务		22,641.51
重庆信驰置业有限公司	商品销售	10,109,375.41	
重庆信驰置业有限公司	提供顾问咨询服务	518,867.92	
重庆信扬置业有限公司	商品销售	6,055,202.43	
重庆信扬置业有限公司	提供顾问咨询服务	518,867.92	
重庆信颐置业有限公司	商品销售	15,318,582.23	
重庆信颐置业有限公司	提供顾问咨询服务	518,867.92	
重庆信悦置业有限公司	商品销售	49,522,279.40	1,665,104.02
重庆信悦置业有限公司	提供顾问咨询服务	518,867.92	
重庆中海海绘房地产开发有限公司	商品销售	1,180,506.94	
重庆中海海耀房地产开发有限公司	商品销售	120,080.93	
重庆中海投资有限公司	商品销售	349,015.13	
珠海南航房地产开发有限公司	商品销售	8,345,041.04	
珠海市海悦房地产开发有限公司	商品销售	98,394,013.08	
珠海市海悦房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	650,943.39	
珠海市盈凯达房地产开发有限公司	商品销售		212,389.40
珠海市永福通房地产开发有限公司	商品销售	442,477.88	2,353,982.32
珠海市永福通房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	226,415.09	
珠海市中海海晟房地产开发有限公司	商品销售	30,734,431.24	36,397,586.50
株洲中海宏洋地产有限公司	商品销售	22,801,610.22	
株洲中海宏洋地产有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	
淄博中海海颐置业有限公司	提供顾问咨询服务		235,849.06
遵义海盛置业有限公司	商品销售	11,719,331.52	
遵义海盛置业有限公司	提供顾问咨询服务	377,358.50	

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

3、 关联租赁情况

公司作为出租方：

出租人	承租人	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北京安泰兴业置业有限公司	中海物业管理有限公司北京中海置业大厦分公司	办公楼		178,781.39
北京奥城四季商业发展有限公司	深圳国建智慧能源科技有限公司	办公楼	17,119.63	
北京鑫景通达商业发展有限公司	中建三局集团有限公司	办公楼	2,308,900.00	1,061,349.19
北京鑫景通达商业发展有限公司	北京中海物业管理有限公司	办公楼	1,945,939.81	
北京鑫景通达商业发展有限公司	中国建筑股份有限公司	办公楼	20,068,187.90	
北京中海地产有限公司	北京中海物业管理有限公司	办公楼	23,809.52	
北京中海地产有限公司	中海物业管理有限公司北京中海大厦分公司	办公楼		1,282,335.27
北京中海金石房地产开发有限公司	中建四局安装工程有限公司	办公楼	779,781.80	259,927.26
北京中海金石房地产开发有限公司	中国建筑第四工程局有限公司	办公楼	932,356.17	535,043.58
北京中海金石房地产开发有限公司	北京中海华艺城市规划设计有限公司	办公楼		82,285.71
北京中海金石房地产开发有限公司	北京中海物业管理有限公司	办公楼		7,619.05
济南中海地产投资有限公司	中海物业管理有限公司济南市中分公司	办公楼	273,256.51	
济南中海地产投资有限公司	深圳市中海教育咨询管理有限公司	办公楼	1,435,102.15	1,926,498.99
上海中海海昆房地产有限公司	上海堂友里商业管理有限公司	办公楼	2,118,528.00	
上海中建投资有限公司	上海寰宇汇商业管理有限公司	办公楼	3,460,777.74	
上海中建投资有限公司	中国建筑第八工程局有限公司	办公楼	37,592,520.19	32,121,764.17
上海中建投资有限公司	上海金海伊上房地产开发有限公司	办公楼		562,662.12
深圳海智创科技有限公司	深圳国建智慧能源科技有限公司	办公楼		148,348.61
石家庄中海房地产开发有限公司	河北雄安市民服务中心有限公司	办公楼	1,603,321.11	3,206,642.22
天津中海地产有限公司	中建三局集团有限公司	办公楼	302,200.34	

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

出租人	承租人	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
中海地产(沈阳)有限公司	中国建筑一局(集团)有限公司	办公楼	524,675.89	
中海地产(沈阳)有限公司	中国建筑东北设计研究院有限公司	办公楼	14,007,326.38	13,970,570.00
中海地产(沈阳)有限公司	中建安装集团有限公司	办公楼	398,590.25	462,181.38
中海地产(沈阳)有限公司	中建北方建设投资有限公司	办公楼	1,302,746.72	1,301,032.44
中海佳隆成都房地产开发有限公司	中建三局第二建设工程有限责任公司	办公楼	44,515.18	
中海佳隆成都房地产开发有限公司	中国建筑第八工程局有限公司	办公楼	426,622.63	
中海兴业武汉房地产有限公司	深圳市兴海物联科技有限公司	办公楼	195,368.98	127,305.61

4、 关联担保情况

被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
济南中海华山商业地产有限公司	202,800.00	2020-10-30	2023-10-30	否
济南中海华山商业地产有限公司	15,000.00	2020-11-26	2023-11-26	否
济南中海华山商业地产有限公司	37,500.00	2020-12-28	2023-12-28	否
济南中海华山商业地产有限公司	42,500.00	2021-1-15	2024-1-15	否
苏州泽安商业发展有限公司	30,000.00	2021-8-13	2026-8-13	否
苏州泽安商业发展有限公司	30,000.00	2021-9-29	2026-9-29	否
青岛博莱置业有限公司	50,000.00	2021-11-29	2026-11-29	否
济南中海华山商业地产有限公司	58,000.00	2021-12-14	2026-12-14	否
天津中海海佑地产有限公司	70,000.00	2022-1-11	2027-1-10	否
天津中海海佑地产有限公司	30,000.00	2022-1-25	2027-1-25	否
广州利合房地产开发有限公司	46,197.90	2020-6-29	2023-6-28	否
广州利合房地产开发有限公司	2,305.78	2020-9-17	2023-9-10	否

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广州利合房地产开发有限公司	5,866.40	2021-3-15	2023-3-16	否
广州利合房地产开发有限公司	800.36	2021-3-15	2023-9-10	否
广州利合房地产开发有限公司	2,830.00	2021-3-31	2023-9-10	否
广州利合房地产开发有限公司	1,315.54	2021-3-31	2023-9-10	否
广州利合房地产开发有限公司	953.65	2021-4-1	2023-3-16	否
广州利合房地产开发有限公司	6,599.70	2021-4-23	2023-9-10	否
广州利合房地产开发有限公司	5,426.42	2021-5-7	2023-3-16	否
广州利合房地产开发有限公司	9,002.27	2021-5-7	2023-9-10	否
广州利合房地产开发有限公司	2,404.13	2021-5-14	2023-3-16	否
广州利合房地产开发有限公司	1,451.03	2021-5-14	2023-9-10	否
广州利合房地产开发有限公司	6,898.72	2021-6-2	2023-9-10	否
广州利合房地产开发有限公司	6,599.70	2021-6-29	2023-9-10	否
广州利合房地产开发有限公司	1,833.25	2021-6-30	2023-3-16	否
广州利合房地产开发有限公司	4,253.85	2021-6-30	2023-9-10	否
中海振兴(成都)物业发展有限公司	139,182.36	2020-4-28	2038-4-28	否
中海振兴(成都)物业发展有限公司	99,880.00	2021-3-23	2039-3-23	否
中海振兴(成都)物业发展有限公司	155,781.53	2021-6-23	2039-6-23	否
中海嘉泓(成都)房地产开发有限公司	48,628.47	2021-6-23	2039-6-23	否
太原冠泽置业有限公司	60,879.83	2021-11-10	2039-11-10	否
上海寰宇汇商业管理有限公司	499,500.00	2022-3-29	2040-3-29	否
鄂州中建宝来房地产有限公司	31,450.00	2021-10-15	2024-10-15	否
鄂州中建宝来房地产有限公司	2,475.00	2022-1-21	2025-1-21	否

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广州碧臻房地产开发有限公司	7,285.66	2018-12-11	2023-12-8	否
厦门市海贸地产有限公司	2,837.96	2021-12-14	2024-12-13	否
厦门市海贸地产有限公司	25,945.92	2022-1-24	2024-12-13	否
厦门市海贸地产有限公司	1,393.61	2021-12-17	2024-12-16	否
厦门市海贸地产有限公司	18,604.87	2022-1-21	2024-12-16	否
厦门市海贸地产有限公司	970.35	2021-12-20	2024-12-20	否
厦门市海贸地产有限公司	9,027.68	2022-1-7	2024-12-20	否

5、 关联方资金拆借

向关联方拆入资金

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
中海兴业（成都）发展有限公司	200,000,000.00	2022-03-29	2022-12-31	北京鑫泰兴业房地产开发有限公司收到借款
南京海欣房地产开发有限公司	900,000,000.00	2022-03-25	2022-12-31	北京鑫泰兴业房地产开发有限公司收到借款
中建财务有限公司	300,000,000.00	2022-01-14	2022-11-03	中建宏达建筑有限公司收到借款
中建财务有限公司	300,000,000.00	2022-01-01	2022-03-29	中建宏达建筑有限公司收到借款
中建财务有限公司	300,000,000.00	2022-01-01	2022-06-16	中建宏达建筑有限公司收到借款
中建财务有限公司	300,000,000.00	2022-01-01	2022-06-14	中建宏达建筑有限公司收到借款
中建财务有限公司	300,000,000.00	2022-01-01	2022-06-16	中建宏达建筑有限公司收到借款
湖南省中海置业开发有限公司	550,000,000.00	2022-04-13	2022-12-19	天津中海海和地产有限公司收到借款
苏州泽安商业发展有限公司	123,071,400.00	2022-01-01	2022-08-22	中海海澄（无锡）房地产有限公司收到借款
上海中环投资开发（集团）有限公司	181,898,000.00	2022-01-01	2022-12-31	上海海升环盛房地产开发有限公司收到借款
上海现代天地投资管理有限公司	90,949,000.00	2022-01-01	2022-12-31	上海海升环盛房地产开发有限公司收到借款

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
上海中环投资开发(集团)有限公司	100,764,000.00	2022-01-01	2022-11-30	上海佳桦房地产开发有限公司收到借款
上海现代天地投资管理有限公司	50,382,000.00	2022-01-01	2022-11-30	上海佳桦房地产开发有限公司收到借款
上海中环投资开发(集团)有限公司	1,040,977,700.00	2022-01-01	2022-12-31	上海海汇房地产开发有限公司收到借款
上海现代天地投资管理有限公司	520,488,850.00	2022-01-01	2022-12-31	上海海汇房地产开发有限公司收到借款
珠海市嘉业房地产开发有限公司	500,000,000.00	2022-01-01	2022-03-31	嘉兴海升房地产开发有限公司收到借款
珠海市嘉业房地产开发有限公司	700,000,000.00	2022-01-01	2022-12-31	嘉兴海慧房地产开发有限公司收到借款
中海南航建设开发有限公司	153,000,000.00	2022-01-01	2022-06-09	深圳领潮供应链管理有限公司收到借款
苏州泽安商业发展有限公司	476,928,600.00	2022-01-01	2022-08-31	中海海通(苏州)房地产有限公司收到借款
中海地产集团有限责任公司	640,000,000.00	2022-09-08	2022-12-31	厦门中海地产有限公司收到借款
珠海市启光房地产开发有限公司	460,000,000.00	2022-01-01	2022-02-16	哈尔滨海乾房地产开发有限公司收到借款
中海地产集团有限责任公司	640,000,000.00	2022-07-18	2022-12-31	南昌海顺地产有限公司收到借款
中海兴隆深圳地产有限公司	500,000,000.00	2022-06-13	2022-12-31	沈阳中海兴业房地产开发有限公司收到借款
成都信蓉投资有限公司	400,000,000.00	2022-06-13	2022-12-31	沈阳中海兴业房地产开发有限公司收到借款
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	1,500,000,000.00	2022-06-27	2022-12-31	沈阳中海兴业房地产开发有限公司收到借款
广州中海地产投资有限公司	320,000,000.00	2022-05-31	2022-10-28	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司收到借款
中海地产集团有限责任公司	1,210,000,000.00	2022-09-14	2022-12-31	长沙润星置业有限责任公司收到借款
金茂投资(长沙)有限公司	480,000,000.00	2022-01-01	2022-12-31	长沙中建投资有限公司收到借款
金茂投资(长沙)有限公司	60,000,000.00	2022-01-01	2022-12-31	长沙中建投资有限公司收到借款
金茂投资(长沙)有限公司	75,000,000.00	2022-01-01	2022-12-31	长沙中建投资有限公司收到借款
金茂投资(长沙)有限公司	80,000,000.00	2022-01-01	2022-12-31	长沙中建投资有限公司收到借款
金茂投资(长沙)有限公司	34,000,000.00	2022-01-01	2022-12-31	长沙中建投资有限公司收到借款
金茂投资(长沙)有限公司	36,000,000.00	2022-03-30	2022-12-31	长沙中建投资有限公司收到借款

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
中海地产集团有限责任公司	1,750,000,000.00	2022-01-01	2022-02-22	广州中海盛安房地产开发有限公司收到借款
长沙中海兴业房地产有限公司	440,000,000.00	2022-01-01	2022-08-10	郑州中海地产有限公司收到借款
珠海市盈凯房地产开发有限公司	1,200,000,000.00	2022-01-01	2022-08-10	郑州中海地产有限公司收到借款
天津中海海盛地产有限公司	950,000,000.00	2022-08-29	2022-11-30	深圳市海宏房地产开发有限公司收到借款
南京海润房地产开发有限公司	700,000,000.00	2022-05-19	2022-12-31	南京海巍房地产开发有限公司收到借款
佛山海映商业管理有限公司	600,000,000.00	2022-05-18	2022-12-31	南京海方房地产开发有限公司收到借款
南昌中海豪庭置业发展有限公司	1,500,000,000.00	2022-05-19	2022-12-31	南京海方房地产开发有限公司收到借款
青岛坤园投资有限公司	688,339,460.90	2022-11-25	2022-12-31	青岛海慧方达房地产有限公司收到借款
青岛嘉园投资有限公司	385,205,509.08	2022-12-29	2022-12-31	青岛海慧广逸房地产有限公司收到借款
青岛方辰置业有限公司	60,788,629.16	2022-01-01	2022-12-31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛方川置业有限公司	85,856,073.26	2022-01-01	2022-12-31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛方辉置业有限公司	27,648,416.83	2022-01-01	2022-12-31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛材茂置业有限公司	112,102,305.12	2022-01-01	2022-12-31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛松茂置业有限公司	70,871,400.00	2022-01-01	2022-12-31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛腾茂置业有限公司	224,692,822.09	2022-01-01	2022-12-31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛腾茂置业有限公司	54,000,000.00	2022-01-01	2022-01-05	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛方度置业有限公司	45,164,868.14	2022-01-01	2022-07-01	中海企业发展集团有限公司收到借款

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

向关联方拆出资金

关联方	拆出金额	起始日	到期日	说明
天津中海海鑫地产有限公司	54,400,000.00	2022-06-24	2022-06-29	北京中海地产有限公司支付借款
天津中海海鑫地产有限公司	510,000,000.00	2022-06-24	2022-07-30	北京中海地产有限公司支付借款
天津中海海鑫地产有限公司	3,984,220.00	2022-06-24	2022-08-29	北京中海地产有限公司支付借款
北京融筑房地产开发有限公司	82,275,600.00	2022-01-01	2022-11-09	北京中海地产有限公司支付借款
北京怡璟置业有限公司	249,000,000.00	2022-06-20	2022-06-29	北京中海地产有限公司支付借款
北京怡璟置业有限公司	140,000,000.00	2022-06-20	2022-08-31	北京中海地产有限公司支付借款
北京怡璟置业有限公司	20,000,000.00	2022-06-20	2022-09-28	北京中海地产有限公司支付借款
北京怡璟置业有限公司	20,000,000.00	2022-06-20	2022-10-20	北京中海地产有限公司支付借款
北京怡璟置业有限公司	30,000,000.00	2022-06-20	2022-10-27	北京中海地产有限公司支付借款
北京怡璟置业有限公司	20,898,000.00	2022-06-20	2022-11-21	北京中海地产有限公司支付借款
北京正德丰泽房地产开发有限公司	132,127,200.08	2022-01-01	2022-11-09	北京中海地产有限公司支付借款
北京海盈房地产开发有限公司	99,872,025.00	2022-01-01	2022-11-09	北京中海地产有限公司支付借款
苏州吴江泰海置业有限公司	456,928,600.00	2022-01-01	2022-12-31	中海海通(苏州)房地产有限公司支付借款
苏州吴江泰海置业有限公司	20,000,000.00	2022-01-01	2022-06-06	中海海通(苏州)房地产有限公司支付借款
重庆中海海耀房地产开发有限公司	110,000,000.00	2022-09-07	2022-12-31	中山市中海房地产开发有限公司支付借款
厦门悦琴房地产有限公司	820,013,250.00	2022-11-29	2022-12-31	厦门中海地产有限公司支付借款
哈尔滨润置房地产开发有限公司	2,405,000,000.00	2022-01-01	2022-03-02	哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司支付借款
深圳市招航置业有限公司	918,934,285.71	2022-08-19	2022-12-28	深圳市中海启宏房地产开发有限公司支付借款
深圳市招航置业有限公司	622,765,714.29	2022-12-29	2022-12-31	深圳市中海启宏房地产开发有限公司支付借款
北京南悦房地产开发有限公司	583,338,700.00	2022-01-01	2022-12-31	深圳市海嘉投资有限公司支付借款
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	49,674,500.00	2022-01-01	2022-12-31	深圳市海嘉投资有限公司支付借款

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

关联方	拆出金额	起始日	到期日	说明
成都朗鑫置业有限公司	721,929,047.88	2022-07-01	2022-12-31	深圳市海嘉投资有限公司支付借款
大连鼎泰锦城房地产有限公司	300,000,000.00	2022-01-01	2022-02-16	中海企业发展集团有限公司支付借款
大连鼎泰锦城房地产有限公司	1,500,000,000.00	2022-01-01	2022-01-07	中海企业发展集团有限公司支付借款
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	500,000,000.00	2022-01-01	2022-01-07	中海企业发展集团有限公司支付借款
苏州中海海隆房地产有限公司	800,000,000.00	2022-01-01	2022-01-04	中海企业发展集团有限公司支付借款
哈尔滨中海地产有限公司	1,000,000,000.00	2022-01-01	2022-02-18	中海企业发展集团有限公司支付借款
东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	1,600,000,000.00	2022-01-01	2022-08-10	中海企业发展集团有限公司支付借款
东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	1,500,000,000.00	2022-01-01	2022-09-19	中海企业发展集团有限公司支付借款
中海发展（苏州）有限公司	2,700,000,000.00	2022-07-04	2022-12-21	中海企业发展集团有限公司支付借款
湖南省中海控股有限公司	1,480,000,000.00	2022-06-09	2022-12-31	中海企业发展集团有限公司支付借款
湖南省中海控股有限公司	400,000,000.00	2022-08-17	2022-12-31	中海企业发展集团有限公司支付借款
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	1,500,000,000.00	2022-07-05	2022-11-10	中海企业发展集团有限公司支付借款
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	450,000,000.00	2022-07-07	2022-11-10	中海企业发展集团有限公司支付借款
哈尔滨中海地产有限公司	1,700,000,000.00	2022-01-01	2022-02-17	中海企业发展集团有限公司支付借款
济南中海海瀛投资有限公司	885,482,815.61	2022-01-01	2023-08-31	中海企业发展集团有限公司支付借款
济南中海海瀛投资有限公司	1,787,500.00	2022-01-01	2023-08-31	中海企业发展集团有限公司支付借款
济南中海海瀛投资有限公司	129,034,579.85	2022-01-01	2023-08-31	中海企业发展集团有限公司支付借款
珠海市海悦房地产开发有限公司	120,000,000.00	2022-01-01	2022-02-28	中海企业发展集团有限公司支付借款
珠海市海悦房地产开发有限公司	480,000,000.00	2022-01-01	2022-01-25	中海企业发展集团有限公司支付借款
珠海市海悦房地产开发有限公司	160,000,000.00	2022-01-01	2022-03-31	中海企业发展集团有限公司支付借款
珠海市海悦房地产开发有限公司	6,979,067,570.83	2022-01-01	2022-04-01	中海企业发展集团有限公司支付借款
长春海润融城房地产开发有限公司	538,349,670.40	2022-01-01	2022-12-30	中海企业发展集团有限公司支付借款

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

关联方	拆出金额	起始日	到期日	说明
厦门市海贸地产有限公司	65,000,000.00	2022-01-01	2022-01-24	中海企业发展集团有限公司支付借款
厦门市海贸地产有限公司	75,000,000.00	2022-01-01	2022-02-16	中海企业发展集团有限公司支付借款
厦门市海贸地产有限公司	50,000,000.00	2022-01-01	2022-03-02	中海企业发展集团有限公司支付借款
厦门市海贸地产有限公司	225,000,000.00	2022-01-01	2022-04-29	中海企业发展集团有限公司支付借款
厦门市海贸地产有限公司	125,000,000.00	2022-01-01	2022-06-14	中海企业发展集团有限公司支付借款
厦门市海贸地产有限公司	45,000,000.00	2022-01-01	2022-05-27	中海企业发展集团有限公司支付借款
厦门市海贸地产有限公司	90,000,000.00	2022-01-01	2022-05-11	中海企业发展集团有限公司支付借款
厦门市海贸地产有限公司	615,000,000.00	2022-01-01	2022-07-28	中海企业发展集团有限公司支付借款
厦门市海贸地产有限公司	480,000,000.00	2022-01-01	2022-08-30	中海企业发展集团有限公司支付借款
厦门市海贸地产有限公司	825,000,000.00	2022-01-01	2022-09-20	中海企业发展集团有限公司支付借款
厦门市海贸地产有限公司	300,000,000.00	2022-01-01	2022-10-31	中海企业发展集团有限公司支付借款
厦门市海贸地产有限公司	39,419,314.48	2022-01-01	2022-11-21	中海企业发展集团有限公司支付借款
哈尔滨润置房地产开发有限公司	842,500,000.00	2022-03-03	2022-12-31	中海企业发展集团有限公司支付借款
成都朗鑫置业有限公司	20,000,000.00	2022-07-28	2022-12-31	中海企业发展集团有限公司支付借款
天津中海海鑫地产有限公司	252,184,220.00	2022-07-28	2022-12-31	中海企业发展集团有限公司支付借款
厦门联合创新建设发展有限公司	670,085,700.00	2022-11-24	2022-11-25	中海企业发展集团有限公司支付借款
厦门悦琴房地产有限公司	814,500,000.00	2022-12-08	2022-12-28	中海企业发展集团有限公司支付借款
厦门悦琴房地产有限公司	5,513,250.00	2022-12-08	2022-12-31	中海企业发展集团有限公司支付借款

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

(六) 关联方应收应付款项

1、 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
应收账款			
	济南中海华山商业地产有限公司	889,050,709.05	250,373,354.08
	天津中海海佑地产有限公司	455,219,887.09	907,585.82
	海口鸿洲滨海建设有限公司	367,524,731.97	
	上海老西门新苑置业有限公司	317,559,294.54	187,213,442.70
	成都信勤置业有限公司	304,632,099.11	310,920,579.06
	中海保利达地产（天津）有限公司	139,524,651.45	
	苏州吴江泰海置业有限公司	111,759,378.82	40,814,088.92
	合肥中海海荣房地产有限责任公司	111,364,552.36	
	珠海市海悦房地产开发有限公司	94,612,903.02	
	广州利合房地产开发有限公司	93,250,312.14	
	哈尔滨中海地产有限公司	84,770,344.76	3,551,412.44
	厦门市海贸地产有限公司	76,689,523.89	1,913,738.70
	万宁仁和发展有限公司	73,131,176.32	19,556,879.71
	金华中海宏洋地产有限公司	72,966,540.29	
	郑州海嘉房地产开发有限公司	57,316,068.31	682,411.76
	天津中海海朝地产有限公司	45,473,323.50	10,146,758.68
	西安中海誉高置业有限公司	41,089,454.17	
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	38,746,299.24	6,876,682.87
	兰州中海海创房地产开发有限公司	30,230,197.00	
	东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	23,808,776.75	
	中海宏洋地产（扬州）有限公司	23,700,515.18	
	中海振兴（成都）物业发展有限公司	21,397,770.00	22,653,708.60
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	20,642,258.60	27,017,437.29
	中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	20,372,910.00	
	株洲中海宏洋地产有限公司	20,066,982.60	
	中海宏洋地产（银川）有限公司	19,982,761.22	
	中海建筑有限公司	19,313,235.63	
	贵阳中海房地产有限公司	18,985,499.82	3,097,074.91
	青岛海捷置业有限公司	18,640,033.47	2,620,382.93
	中海地产（苏州）有限公司	18,025,016.99	5,579,962.41
	汕头市海学房地产开发有限公司	17,242,599.43	
	东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	15,328,078.02	
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	15,319,274.40	20,524,594.12
	包头市宏洋海创地产有限公司	14,452,115.14	

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	海口中海兴业房地产开发有限公司	14,217,192.37	963,631.84
	苏州中海海隆房地产有限公司	13,801,772.20	22,646,443.66
	合肥中海宏洋海晟房地产开发有限公司	13,622,219.32	
	合肥中海物流科技有限公司	13,192,379.96	
	中海深圳房地产开发有限公司	13,150,369.20	2,151,317.64
	长春海润融城房地产开发有限公司	12,251,313.01	
	东莞市嘉锦房地产开发有限公司	11,612,685.18	3,438,203.53
	济南中海海瀛投资有限公司	11,294,472.52	
	中海鼎业（万宁）房地产有限公司	10,177,255.16	
	绍兴中海海富置业有限公司	9,204,014.46	
	哈尔滨润置房地产开发有限公司	8,791,795.20	
	呼和浩特市宏洋海江地产有限公司	8,731,978.28	
	唐山市中海宏洋房地产开发有限公司	8,227,186.00	
	天津中海海鑫地产有限公司	8,170,164.81	
	重庆信悦置业有限公司	7,560,229.86	113,889.99
	惠州市海平地产有限公司	7,534,197.05	
	西安中海东诚置业有限公司	6,941,326.75	4,995,799.81
	泰州城茂房地产开发有限公司	6,436,626.61	
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	6,186,022.12	12,498,791.06
	中海海富地产（九江）有限公司	5,810,674.01	
	天津海富投资控股有限公司	5,491,110.60	29,369,527.00
	天津中海海阔地产有限公司	5,406,416.43	
	银川中海海悦置业有限公司	5,167,819.07	
	泰州润通房地产开发有限公司	5,162,979.95	
	中海海嘉（威海）地产有限公司	4,858,555.06	
	盐城润海置业有限公司	4,476,011.69	
	重庆信扬置业有限公司	4,369,975.00	
	吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	4,343,274.25	
	海创佳业（烟台）地产有限公司	4,273,239.62	8,484,141.26
	海口海盈投资有限公司	4,170,886.29	
	西安嘉润荣成置业有限公司	3,894,488.40	21,841,728.95
	惠州盈通投资有限公司	3,227,974.11	
	中国建筑股份有限公司	3,131,425.01	531,425.01
	上海中海广逸房地产开发有限公司	2,943,496.65	9,984,700.18
	万宁金信发展有限公司	2,866,866.67	35,236,197.65
	大连中信海港投资有限公司	2,864,703.87	66,722,426.01
	珠海市中海海晟房地产开发有限公司	2,831,266.33	9,933,692.72
	泰州市中海润泰置业有限公司	2,752,053.23	

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	苏州泽安商业发展有限公司	2,625,850.82	
	天津中海海豪地产有限公司	2,602,162.40	1,691,523.68
	台州中海海融房地产有限公司	2,580,539.50	
	扬州中海宏洋置业有限公司	2,538,676.80	
	南宁市平德房地产开发有限公司	2,521,645.33	
	遵义海盛置业有限公司	2,519,556.19	
	常州市中海海润房地产开发有限公司	2,443,615.25	
	重庆信驰置业有限公司	2,303,049.60	
	重庆信颐置业有限公司	2,270,742.42	
	杭州世茂世盈房地产开发有限公司	1,994,086.47	18,325,216.48
	合肥中海海瑞房地产开发有限公司	1,938,125.37	
	贵阳中海海润房地产有限公司	1,893,110.97	
	中国建筑第四工程局有限公司	1,865,190.00	
	深圳市云龙城投资发展有限公司	1,780,607.07	19,238,834.42
	上海金海伊上房地产开发有限公司	1,746,603.36	4,491,345.78
	义乌海创房地产开发有限公司	1,678,031.49	
	海创福业（烟台）地产有限公司	1,662,273.39	9,560,415.26
	盐城汇海置业有限公司	1,619,556.36	
	中国建筑东北设计研究院有限公司	1,530,827.05	
	湛江市海创房地产开发有限公司	1,138,751.62	
	青岛博莱置业有限公司	1,084,079.04	1,998,055.97
	无锡海隆房地产有限公司	855,293.82	
	北京中信房地产有限公司	845,856.00	
	乌鲁木齐海新展房地产有限公司	757,877.73	3,577,977.33
	中海佳蓉成都房地产开发有限公司	737,629.10	
	常州市中海海澄房地产开发有限公司	685,790.08	
	中海地产（无锡）有限公司	645,257.76	2,942,845.70
	成都信新置业有限公司	628,571.75	15,661,950.84
	重庆嘉江房地产开发有限公司	580,983.14	46,770,972.83
	中海海纳（苏州）房地产有限公司	521,541.01	
	珠海南航房地产开发有限公司	485,887.81	
	中建国际工程有限公司	462,300.00	
	中建二局装饰工程有限公司	450,147.28	
	青岛市联明地产有限公司	322,804.56	17,435,747.33
	徐州润耀地产有限公司	313,466.37	
	苏州茂龙地产发展有限公司	287,545.68	
	广逸房地产开发（珠海）有限公司	286,426.75	26,779,986.09
	深圳国建智慧能源科技有限公司	250,500.00	

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	北京中海物业管理有限公司	221,092.81	
	温州中海海诚房地产有限公司	181,775.31	241,242.67
	重庆海跃置业有限公司	156,213.65	
	渭南中海兴华置业有限公司	149,790.81	
	重庆中海海绘房地产开发有限公司	145,580.00	
	重庆中海海耀房地产开发有限公司	135,691.45	
	西安中海长兴房地产有限公司	113,948.50	5,503,463.67
	南宁中海宏洋海悦房地产有限公司	108,857.40	
	苏州竹辉兴业有限公司	107,274.11	5,663,672.16
	济南中海物业管理有限公司	83,212.00	21,225.00
	湖南省中海控股有限公司	74,387.77	
	广州荔璟房地产开发有限公司	53,289.50	76,978.00
	天津中海海顺地产有限公司	51,726.40	2,329,726.60
	中海物业管理有限公司南京分公司	36,504.00	
	郑州海如房地产开发有限公司	33,135.90	73,414.59
	中海物业管理有限公司长春分公司	31,152.01	
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	11,617.52	424,180.08
	烟台中海福昌地产有限公司	5,870.15	278,062.55
	南京海泽房地产开发有限公司		340,005.07
	青岛中海海岸置业有限公司		1,627,235.88
	深圳市海清置业发展有限公司		357,200.65
	太原冠泽置业有限公司		1,444,357.39
	中海地产（珠海）有限公司		276,915.94
	中海发展（苏州）有限公司		60,858.00
	中海海盛（烟台）地产有限公司		1,633,187.36
	中海物业管理有限公司		86,666.56
预付款项			
	中海建筑有限公司	9,291,801.10	
	中国建筑第四工程局有限公司	794,187.55	14,030,935.05
	鹤山天山金属材料制品有限公司	175,768.51	12,986,784.25
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	15,734.00	34,878.00
	广州利合房地产开发有限公司	9,000.00	
	南京海欣房地产开发有限公司		
	中国建筑第六工程局有限公司		12,118,175.55
	中建三局集团有限公司		
	中海物业管理有限公司		739,481.71
	中建三局第二建设工程有限责任公司		10,003,595.99
其他应收款			

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	中海地产集团有限责任公司	37,317,146,441.13	65,471,420,419.40
	珠海市海悦房地产开发有限公司	6,459,117,858.25	41,167.09
	中海兴业（成都）发展有限公司	3,194,000,000.00	335,446,298.85
	哈尔滨中海地产有限公司	3,105,443,197.99	302,189,232.00
	东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	2,982,704,094.81	30,933,000.00
	上海老西门新苑置业有限公司	2,887,380,526.51	2,357,592,940.56
	济南中海华山商业地产有限公司	2,466,184,748.57	1,766,989,831.40
	中海发展（上海）有限公司	1,988,778,203.23	402,899,897.96
	中海海隆商业管理（苏州）有限公司	1,818,000,000.00	679,000,000.00
	中國海外發展有限公司	1,780,980,629.99	
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	1,663,920,707.00	1,391,528,071.00
	北京海望商业发展有限公司	1,340,000,000.00	390,000,000.00
	南京海润房地产开发有限公司	1,308,170,616.83	356,315,106.66
	郑州海嘉房地产开发有限公司	1,043,917,626.51	818,224,866.20
	佛山海映商业管理有限公司	918,026,200.00	
	广州穗海置业有限公司	853,849,848.48	683,790,007.28
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	829,875,032.00	142,078,905.67
	中海兴业（西安）有限公司	750,000,000.00	
	湖南省中海控股有限公司	734,404,105.72	
	海口中海兴业房地产开发有限公司	683,137,505.73	
	重庆中海兴业实业有限公司	540,500,000.00	547,500,000.00
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	499,159,165.32	81,804,000.00
	济南寰宇商业运营管理有限公司	495,019,578.36	365,061,999.98
	珠海市永福通房地产开发有限公司	469,505,603.72	
	中海深圳地产投资有限公司	431,500,000.00	431,500,000.00
	中海兴隆深圳地产有限公司	431,500,000.00	431,500,000.00
	广州增城区润昱置业有限公司	425,600,000.00	355,600,000.00
	佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	367,086,212.52	935,297,569.88
	深圳市海清置业发展有限公司	366,564,227.41	176,835,455.33
	湖南省中海城市广场投资有限公司	337,821,614.97	
	天津泰达房地产开发有限公司	294,564,376.00	819,340,000.00
	中海地产（杭州）有限公司	286,155,664.60	1,197,991,159.10
	济南中海东城房地产开发有限公司	284,378,155.21	449,745,850.20
	北京金良兴业房地产开发有限公司	282,102,361.07	506,102,361.07
	苏州泽安商业发展有限公司	270,000,000.00	
	中海宝松物业发展（深圳）有限公司	212,397,500.00	
	天津中海海朝地产有限公司	160,000,000.00	
	珠海市嘉辉房地产开发有限公司	143,300,000.00	4,000,000.00

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	140,000,000.00	140,000,000.00
	北京正德丰泽房地产开发有限公司	132,127,200.08	132,127,200.08
	重庆金科房地产开发有限公司	127,809,609.26	108,209,609.26
	北京海盈房地产开发有限公司	119,672,025.00	185,723,650.00
	重庆中海海耀房地产开发有限公司	110,191,583.33	
	北京融筑房地产开发有限公司	108,420,843.63	88,875,600.00
	青岛中海华业房地产有限公司	105,040,000.00	504,960,000.00
	天津中海海顺地产有限公司	100,000,000.00	330,000,000.00
	中國海外興業有限公司	86,944,013.32	
	中建新疆建工（集团）有限公司	80,000,000.00	
	济南泰晖房地产开发有限公司	75,516,892.00	174,516,892.00
	海创福业（烟台）地产有限公司	71,900,816.91	
	东莞市嘉锦房地产开发有限公司	65,374,268.00	57,937,756.33
	东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	59,811,948.60	9,000,000.00
	珠海市启光房地产开发有限公司	59,000,000.00	2,000,000.00
	太原冠泽置业有限公司	54,722,363.16	45,949,261.80
	珠海市海利达咨询服务有限公司	54,000,000.00	
	珠海市中海海晟房地产开发有限公司	52,999,000.00	49,999,000.00
	广逸房地产开发（珠海）有限公司	52,771,706.83	45,304,606.99
	厦门市雍景湾房地产有限公司	50,170,802.83	213,780,095.44
	Hainan Ruler Limited	49,458,900.00	49,458,900.00
	武汉中海鼎业房地产有限公司	46,230,000.00	
	佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司	45,000,000.00	
	苏州竹辉兴业有限公司	42,950,000.00	22,950,000.00
	长沙禧荣置业有限公司	42,570,000.00	42,570,000.00
	中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	40,014,880.00	40,014,880.00
	南京海欣房地产开发有限公司	39,378,869.00	740,000,000.00
	哈尔滨润置房地产开发有限公司	32,617,812.50	
	厦门市毅骏置业有限公司	30,600,000.00	180,656,353.82
	郑州海如房地产开发有限公司	23,860,582.96	12,400,905.64
	中国建筑第五工程局有限公司	23,201,142.99	96,486,106.87
	中国建筑第六工程局有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
	西安中海长兴房地产有限公司	18,004,203.50	12,000,000.00
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	16,745,389.98	34,793.39
	中海物业管理有限公司济南分公司	16,137,410.54	24,401,948.55
	上海金海伊上房地产开发有限公司	15,108,624.37	161,300,000.00
	中海华南（深圳）有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
	中建三局集团有限公司	14,209,191.51	14,209,191.51

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	重庆中海投资有限公司	14,100,000.00	4,920,000.00
	深圳市中海养老管理有限公司	13,929,378.47	7,300,000.00
	西安中海誉高置业有限公司	13,268,328.40	3,452.70
	珠海市盈凯达房地产开发有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00
	北京南悦房地产开发有限公司	10,414,935.92	
	上海珠街阁房地产开发有限公司	9,688,353.79	9,688,353.79
	济南中海海赢投资有限公司	9,140,339.97	29,113.87
	中海商业发展（深圳）有限公司	9,021,642.90	9,021,814.94
	广州碧臻房地产开发有限公司	7,140,000.00	7,140,000.00
	北京怡璟置业有限公司	3,947,766.33	
	中海地产（无锡）有限公司	3,740,000.00	
	台州中海海融房地产有限公司	3,680,000.00	
	天津中海海佑地产有限公司	3,000,000.00	
	深圳市中海教育咨询管理有限公司	2,976,045.29	4,287.00
	上海锦港房地产发展有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
	郑州海盈房地产开发有限公司	1,926,204.93	
	佛山市禅城区张槎街道中海可砾幼儿园	1,800,000.00	4,600,000.00
	中海深圳房地产开发有限公司	1,500,000.00	
	中海物业管理有限公司济南市中分公司	997,105.65	966,324.65
	青岛海捷置业有限公司	687,400.00	5,754.24
	上海中海海华房地产有限公司	583,247.23	53,057.02
	广州市东港房地产开发有限公司	521,868.38	135,058.56
	西安嘉润荣成置业有限公司	483,840.26	1,609,632.19
	广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	471,894.93	193,990,332.92
	中海宏洋地产（扬州）有限公司	458,239.07	
	大连中信海港投资有限公司	448,923.39	34,543.10
	青岛市联明地产有限公司	373,640.77	113,647,956.26
	中海宏洋（深圳）投资有限公司	329,495.40	
	中海物业管理有限公司长春分公司	272,100.00	272,100.00
	乌鲁木齐海新展房地产有限公司	264,321.19	325,460.46
	中海保利达地产（佛山）有限公司	238,073.30	
	中海海嘉（威海）地产有限公司	226,656.76	58,928.07
	泰州市中海润泰置业有限公司	210,334.20	
	中国海外宏洋集团有限公司	207,917.45	
	中海地产东莞投资有限公司	200,000.00	
	吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	183,205.20	
	上海海筑投资有限公司	173,348.01	
	天津海富投资控股有限公司	171,145.28	

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	上海寰宇汇商业管理有限公司	168,996.00	16,548.00
	中海物业管理有限公司南京环宇城分公司	161,989.74	
	海创佳业（烟台）地产有限公司	134,308.11	136,550.99
	南京海高房地产开发有限公司	128,000.00	310,000,000.00
	西安中海海悦房地产有限公司	125,000.00	
	上海中海广逸房地产开发有限公司	110,612.35	
	深圳市云龙城投资发展有限公司	101,052.06	6,501.13
	北京中海物业管理有限公司	95,040.03	
	深圳市兴海物联科技有限公司	93,956.82	135,278.32
	中海物业管理有限公司长沙分公司	85,861.69	
	万宁仁和发展有限公司	83,799.47	8,723.00
	鹤山天山金属材料制品有限公司	69,965.10	
	渭南中海兴华置业有限公司	61,273.00	
	中海前海（深圳）投资有限公司	61,172.76	
	青岛中海海岸置业有限公司	60,373.00	41,000,000.00
	贵阳中海海润房地产有限公司	57,039.30	
	福建中海深蓝物业管理有限公司	54,901.40	
	中海发展（苏州）有限公司	61,597.69	316,521.77
	中海物业管理有限公司辽宁分公司	47,022.71	
	苏州吴江泰海置业有限公司	41,257.79	
	中海宏洋恒华置业（常州）有限公司	38,618.94	
	兰州中海宏洋房地产开发有限公司	38,412.45	
	兰州中海海通商业管理有限公司	37,096.20	32,540.00
	中海物业管理有限公司厦门分公司	37,048.90	
	贵阳中海房地产有限公司	36,837.83	169,024.39
	盐城汇海置业有限公司	35,218.75	
	泰州润通房地产开发有限公司	33,975.50	
	扬州中海宏洋置业有限公司	31,218.00	
	潍坊中海兴业房地产有限公司	24,870.63	
	鄂州中建宝来房地产有限公司	20,620.61	99,014.32
	杭州世茂世盈房地产开发有限公司	20,514.87	3,000,000.00
	中海物业管理有限公司福州分公司	19,593.91	
	唐山市中海宏洋房地产开发有限公司	18,700.30	
	重庆信悦置业有限公司	17,247.00	
	重庆嘉江房地产开发有限公司	17,224.20	848,322.87
	广州利合房地产开发有限公司	15,499.56	
	南通市中海海润房地产开发有限公司	13,831.30	
	中海南航建设开发有限公司	12,451.20	18,947.22

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	中海鼎业（西安）房地产有限公司	12,241.20	12,241.20
	长春海润融城房地产开发有限公司	11,893.87	
	中海物业管理有限公司武汉分公司	11,599.71	
	中海宏洋置业（常州）有限公司	9,144.00	
	上海中海物业管理有限公司	8,105.60	
	上海堂友里商业管理有限公司	7,200.00	9,500.00
	长春智信咨询服务有限公司	7,000.00	225,600,000.00
	重庆信扬置业有限公司	6,907.20	
	福建中海深蓝物业管理有限公司厦门分公司	3,427.14	
	东莞市中海康华房地产开发有限公司	2,604.28	
	中海振兴（成都）物业发展有限公司	2,507.19	
	中海地产（青岛）投资开发有限公司	2,448.00	90,000,000.00
	广州中海地产有限公司	1,980.78	
	济南中海物业管理有限公司	169.35	
	中海发展（广州）有限公司		1,467,583,930.89
	珠海市嘉业房地产开发有限公司		573,000,000.00
	长沙中海兴业房地产有限公司		443,202,400.92
	中海（兴业）成都发展有限公司		367,080,000.00
	西安合汇兴尚置业有限公司		341,301,170.53
	天津中海海盛地产有限公司		204,000,000.00
	华润置地（太原）发展有限公司		160,000,000.00
	重庆丰盈房地产开发有限公司		81,000,000.00
	中海海外兴业有限公司		74,920,926.54
	青岛腾茂置业有限公司		66,232,890.00
	中海建筑有限公司		62,490,000.00
	重庆海跃置业有限公司		60,358,658.66
	重庆嘉益房地产开发有限公司		30,011,320.45
	中海海纳（苏州）房地产有限公司		27,751,833.80
	湖南省中信控股有限公司		26,983,792.23
	青岛市联恒地产有限公司		26,000,000.00
	青岛松茂置业有限公司		20,237,827.50
	青岛材茂置业有限公司		18,398,025.00
	厦门市海贸地产有限公司		11,519,283.84
	海口鸿洲滨海建设有限公司		7,948,194.44
	中信建投证券股份有限公司		5,280,000.00
	深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司		5,141,087.42
	成都信新置业有限公司		1,424,728.23
	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司		1,207,994.86

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	中海保利达地产（天津）有限公司		832,113.04
	中海地产（苏州）有限公司		321,640.00
	中海物业管理有限公司顺德分公司		212,503.89
	成都信蜀投资有限公司		133,520.16
	成都信勤置业有限公司		130,050.00
	南京海颐房地产开发有限公司		116,385.20
	万宁仁和发展有限公司万宁分公司		96,628.86
	广州荔安房地产开发有限公司		87,795.60
	上海佳晟房地产开发有限公司		75,442.08
	中海佳蓉成都房地产开发有限公司		59,280.10
	中海淄博置业有限公司		57,368.70
	淄博中海海颐置业有限公司		53,817.10
	中海物业管理有限公司中山分公司		52,732.54
	中海海盛（烟台）地产有限公司		34,550.44
	河北雄安市民服务中心有限公司		32,687.20
	郑州海创房地产开发有限公司		26,925.64
	成都信蓉投资有限公司		25,350.66
	中海物业管理有限公司上海分公司		23,861.87
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司		10,020.00
	天津中海海阔地产有限公司		5,880.60
	中海物业管理有限公司南京分公司		1,410.00
应收股利			
	中海地产（杭州）有限公司	25,550,000.00	25,550,000.00
	湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	12,047,220.68	12,047,220.68
一年内到期的非流动资产			
	北京南悦房地产开发有限公司	761,438,941.79	615,088,124.02
	大连鼎泰锦城房地产有限公司		3,135,000.00
	苏州中海海隆房地产有限公司		801,393,333.33
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司		500,870,833.33
	东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司		5,399,166.67
	济南中海海赢投资有限公司	1,079,520,714.64	1,350,838.59
	哈尔滨中海地产有限公司		1,004,433,333.34
	厦门市海贸地产有限公司		4,489,132.12
	珠海市海悦房地产开发有限公司		12,335,452.24
	哈尔滨润置房地产开发有限公司	42,567,797.25	2,414,940,666.67
	成都朗鑫置业有限公司	36,430,305.84	
	鄂州中建宝来房地产有限公司	165,026,993.63	
	湖南省中海控股有限公司	4,021,111.12	

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	厦门悦琴房地产有限公司	18,039,203.82	
	深圳市招航置业有限公司	28,309,860.70	
	苏州吴江泰海置业有限公司	79,657,885.93	
	天津中海海鑫地产有限公司	462,337.74	
	长春海润融城房地产开发有限公司	582,015,810.34	
债权投资			
	大连鼎泰锦城房地产有限公司		1,800,000,000.00
	东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司		3,100,000,000.00
	湖南省中海控股有限公司	1,880,000,000.00	
长期应收款			
	湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	49,674,500.00	49,674,500.00
	济南中海海瀛投资有限公司		1,016,304,895.46
	哈尔滨中海地产有限公司		1,700,000,000.00
	厦门市海贸地产有限公司		2,934,419,314.48
	上海金海伊上房地产开发有限公司		2,897,300,000.00
	长春海润融城房地产开发有限公司		538,349,670.40
	珠海市海悦房地产开发有限公司		8,499,067,570.83
	北京正德丰泽房地产开发有限公司		132,127,200.08
	成都朗鑫置业有限公司	721,929,047.88	
	鄂州中建宝来房地产有限公司	524,054,286.18	
	哈尔滨润置房地产开发有限公司	842,500,000.00	
	厦门悦琴房地产有限公司	5,513,250.00	
	深圳市招航置业有限公司	622,765,714.29	
	苏州吴江泰海置业有限公司	474,098,029.60	
	天津中海海鑫地产有限公司	252,184,220.00	
其他非流动资产			
	中海振兴（成都）物业发展有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
	太原冠泽置业有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
	中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
	上海寰宇汇商业管理有限公司	1,000,000.00	

2、 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
短期借款			
	中海兴业（成都）发展有限公司	200,348,333.33	
一年内到期的非流动负债			
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	1,503,208,333.33	3,205,573,333.33

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	长沙中海兴业房地产有限公司		6,409,333.33
	珠海市盈凯达房地产开发有限公司		1,900,000.00
	中海地产集团有限责任公司	4,336,750.01	1,753,047,916.67
	金茂投资（长沙）有限公司		729,485,587.00
	深圳市平慧投资管理有限公司		164,555,591.67
	苏州泽安商业发展有限公司		123,285,749.36
	北京首都开发股份有限公司		27,585,213.70
	珠海市启光房地产开发有限公司		460,801,166.67
	珠海市嘉业房地产开发有限公司		500,079,166.67
	珠海市嘉桦房地产开发有限公司		700,110,833.33
	苏州泽安商业发展有限公司		478,518,362.00
	成都信蓉投资有限公司	400,855,555.56	
	佛山海映商业管理有限公司	1,045,000.00	
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	2,612,500.00	
	南京海润房地产开发有限公司	1,219,166.67	
	南京海欣房地产开发有限公司	901,567,500.00	
	青岛材茂置业有限公司	8,048,075.41	
	青岛方辰置业有限公司	3,980,781.67	
	青岛方川置业有限公司	5,721,362.02	
	青岛方辉置业有限公司	1,670,754.96	
	青岛松茂置业有限公司	3,832,960.86	
	青岛腾茂置业有限公司	9,865,469.09	
	中海兴隆深圳地产有限公司	501,069,444.44	
	青岛坤园投资有限公司	4,244,760.01	
	青岛嘉园投资有限公司	192,602.75	
长期借款			
	长沙中海兴业房地产有限公司		440,000,000.00
	珠海市盈凯达房地产开发有限公司		1,200,000,000.00
	佛山海映商业管理有限公司	600,000,000.00	
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	1,500,000,000.00	
	南京海润房地产开发有限公司	700,000,000.00	
	中海地产集团有限责任公司	1,850,000,000.00	
长期应付款			
	青岛方辉置业有限公司	27,648,416.83	27,648,416.83
	青岛方虔置业有限公司		45,164,868.14
	青岛方辰置业有限公司	60,788,629.16	60,788,629.16
	青岛松茂置业有限公司	70,871,400.00	90,671,400.00
	青岛腾茂置业有限公司	224,692,822.09	343,492,822.09

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	青岛方川置业有限公司	85,856,073.26	85,856,073.26
	青岛材茂置业有限公司	112,102,305.12	130,102,305.12
	深圳联新投资管理有限公司		56,671,030.00
	深圳市平慧投资管理有限公司		184,000,000.00
	中海地产集团有限责任公司	640,000,000.00	
	青岛坤园投资有限公司	688,339,460.90	
	青岛嘉园投资有限公司	385,205,509.08	
应付账款			
	中国建筑第四工程局有限公司	305,722,854.41	221,857,808.96
	中建三局集团有限公司	302,044,069.99	277,097,679.35
	中国建筑第七工程局有限公司	234,674,204.63	342,393,812.72
	中建三局第二建设工程有限责任公司	149,165,744.94	88,587,919.84
	中国建筑第五工程局有限公司	134,579,596.44	85,653,356.95
	中国建筑第八工程局有限公司	127,139,246.69	153,032,413.60
	中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	120,450,784.62	252,067,718.36
	中国建筑第六工程局有限公司	111,238,272.17	149,436,708.44
	中海建筑有限公司	85,594,343.56	
	中建海峡建设发展有限公司	64,167,507.63	93,535,912.75
	深圳市兴海物联科技有限公司	53,002,121.40	17,935,297.18
	中国建筑第二工程局有限公司	49,376,315.67	34,774,544.45
	北京中海物业管理有限公司	48,803,282.43	219.60
	中建-大成建筑有限责任公司	46,251,581.21	46,251,581.21
	中建安装集团有限公司	29,260,238.37	11,339,198.06
	鹤山天山金属材料制品有限公司	25,529,358.82	18,372,123.62
	中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	19,774,953.37	61,596,567.67
	上海海筑投资有限公司	17,425,137.00	
	中建幕墙有限公司	17,132,977.10	2,905,394.78
	北京中建润通机电工程有限公司	15,874,315.97	
	中建二局第三建筑工程有限公司	14,996,075.96	14,068,350.86
	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	12,319,033.41	8,330,683.03
	中国建筑一局（集团）有限公司	12,147,109.42	15,366,449.43
	中建八局第三建设有限公司	11,541,987.79	18,267,021.75
	中建一局集团建设发展有限公司	10,258,824.44	11,519,045.51
	中海监理有限公司	8,977,634.92	9,393,013.38
	福建建中建设科技有限责任公司	8,910,438.72	
	云南中建西部建设有限公司	8,884,537.79	6,539,779.10
	中海物业管理有限公司武汉分公司	8,549,183.42	
	中建五局第三建设有限公司	7,813,050.17	7,813,050.17

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	中海物业管理有限公司辽宁分公司	6,615,042.59	
	中建蓉成建材成都有限公司	6,508,052.80	7,793,947.39
	中建二局安装工程有限公司	5,990,449.76	4,241,533.34
	中海物业管理有限公司长春分公司	5,005,054.16	
	中海物业管理广州有限公司武汉分公司	4,056,928.15	
	中建四局第三建设有限公司	3,496,682.31	
	中海海隆商业管理（苏州）有限公司	3,303,176.40	
	中海物业管理有限公司深圳分公司	3,189,029.31	
	中海物业管理有限公司苏州分公司	2,764,715.89	
	中建东设岩土工程有限公司	2,708,847.12	8,512,000.80
	济南中海物业管理有限公司	2,474,873.87	
	中海物业管理有限公司长沙分公司	2,429,139.54	
	中建一局集团第五建筑有限公司	2,293,955.07	1,170,872.64
	上海中海物业管理有限公司	2,275,563.90	
	西安中海物业管理有限公司	2,193,885.10	
	中海物业管理有限公司厦门分公司	2,136,642.13	
	长春中海物业管理有限公司沈阳分公司	1,288,090.85	
	福建中海深蓝物业管理有限公司	1,275,970.99	
	中海物业管理有限公司杭州分公司	1,253,363.79	
	中海物业管理有限公司南昌分公司	1,223,404.18	
	中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	1,123,190.67	
	中建一局集团安装工程有限公司	1,109,000.34	1,563,385.04
	中海物业管理广州有限公司厦门分公司	1,056,564.23	
	中海物业管理有限公司南京分公司	914,038.00	
	中建不二幕墙装饰有限公司	894,624.81	300,000.00
	中海物业管理有限公司大连分公司	857,444.70	
	中建三局第一建设工程有限责任公司	748,671.60	4,649,963.91
	中海物业管理有限公司福州分公司	681,816.99	
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	636,614.22	
	上海寰宇汇商业管理有限公司	619,000.00	
	上海中海物业管理有限公司镇江分公司	609,864.82	
	中国建筑东北设计研究院有限公司	592,852.51	265,619.88
	中海物业管理有限公司无锡分公司	544,028.00	
	中海物业管理广州有限公司福州分公司	391,038.79	
	中海物业管理有限公司天津分公司	345,742.19	
	中海物业管理有限公司西安分公司中海曲江大城华庭管理处	289,245.89	
	成都中海物业管理有限公司昆明分公司	268,167.80	

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	中海物业管理有限公司重庆分公司	267,627.18	
	深圳市中海楼宇科技有限公司	192,676.88	192,676.88
	中建三局建设工程股份有限公司	179,646.00	
	中海物业管理有限公司烟台分公司	155,103.11	
	中建铝新材料成都有限公司	145,534.79	145,534.79
	北京中建智能建筑系统集成有限公司	92,398.22	845,430.97
	中建五局工业设备安装有限公司	71,315.83	
	福建中海深蓝物业管理有限公司厦门分公司	60,545.79	
	中国建筑第三工程局有限公司	50,000.01	50,000.01
	中建四局安装工程有限公司	50,000.00	46,293.60
	深圳市中海凯骊酒店有限公司	31,820.00	31,512.73
	中海物业管理有限公司佛山分公司	20,064.89	
	中国建筑技术集团有限公司深圳分公司	10,000.00	10,000.00
	中海物业管理有限公司北京古城分公司	334.55	
	北京国泰饭店有限公司		18,400.00
	深圳市中建南方建设集团有限公司		3,625.32
	中国建筑上海设计研究院有限公司		1,548,900.00
	中海物业管理有限公司		181,428.00
	中建六局第三建筑工程有限公司		4,415,293.56
	中建七局第一建筑有限公司		25,580,940.23
	中建五局安装工程有限公司		71,315.83
	中建五局装饰幕墙有限公司		5,968.44
	中建新疆安装工程有限公司		1,680,588.67
其他应付款			
	中國海外發展有限公司	10,711,075,859.80	10,711,100,000.00
	中海振兴（成都）物业发展有限公司	6,328,146,492.00	5,993,543,892.00
	南京海润房地产开发有限公司	5,690,015,520.88	1,956,907,633.53
	中海地产（无锡）有限公司	5,300,242,784.11	6,192,577,728.37
	中海发展（上海）有限公司	4,878,439,150.60	7,372,338,753.99
	上海寰宇汇商业管理有限公司	4,674,569,295.40	934,774,721.76
	广州荔安房地产开发有限公司	4,627,358,688.08	4,913,819,654.43
	苏州竹辉兴业有限公司	3,591,509,730.70	8,037,435,231.99
	济南中海华山商业地产有限公司	3,548,750,000.00	3,523,770,000.00
	广州荔骏房地产开发有限公司	3,545,194,945.70	3,434,356,822.50
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	3,331,368,066.54	3,454,783,614.09
	中海兴业（成都）发展有限公司	3,276,422,495.66	2,041,890,570.14
	中海兴业（西安）有限公司	3,184,173,947.74	4,411,603,998.99
	中海地产（珠海）有限公司	2,818,664,549.65	2,822,847,388.40

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	天津中海海盛地产有限公司	2,803,677,810.18	4,492,909,198.58
	广州荔璟房地产开发有限公司	2,530,573,348.44	2,388,091,852.53
	中海兴隆（陕西）房地产有限公司	1,827,297,790.98	1,931,076,000.00
	长沙中海兴业房地产有限公司	1,813,435,942.15	1,189,342,943.86
	青岛中海海岸置业有限公司	1,703,399,781.00	1,491,102,886.20
	中海鼎盛（西安）房地产有限公司	1,692,523,384.58	2,397,076,000.00
	上海中环投资开发（集团）有限公司	1,453,694,180.00	1,710,360,212.47
	广州荔旭房地产开发有限公司	1,354,160,406.57	1,342,024,235.17
	杭州世茂世盈房地产开发有限公司	1,260,000,000.00	1,240,000,000.00
	中海兴耀（西安）房地产有限公司	1,255,836,000.00	1,251,276,000.00
	珠海市盈凯达房地产开发有限公司	1,209,500,000.00	
	中海地产（佛山）有限公司	1,138,334,309.36	921,349,572.17
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	1,128,061,489.17	1,158,005,209.00
	中海鼎业（西安）房地产有限公司	1,126,397,476.27	2,686,862,009.25
	哈尔滨中海地产有限公司	962,867,000.00	470,701,457.52
	中海地产集团有限责任公司	951,669,834.38	2,255,556,195.73
	郑州海盈房地产开发有限公司	853,273,289.58	903,081,515.62
	海墅房地产开发（杭州）有限公司	805,750,000.00	761,000,000.00
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	778,931,002.51	1,614,575,526.58
	金茂投资（长沙）有限公司	765,000,000.00	729,000,000.00
	宁波中海创城有限公司	727,202,880.00	731,502,880.00
	上海现代天地投资管理有限公司	726,847,090.00	855,180,106.23
	珠海市嘉桦房地产开发有限公司	720,282,499.99	701,108,333.33
	重庆嘉江房地产开发有限公司	690,114,212.65	930,090,977.29
	中海地产（青岛）投资开发有限公司	677,040,000.00	1,448,560,256.74
	中海海盛（烟台）地产有限公司	641,767,085.88	594,879,631.52
	中海发展（广州）有限公司	586,879,615.24	2,045,732,581.11
	杭州中海城溪房地产有限公司	583,520,000.00	582,790,000.00
	青岛中海华业房地产有限公司	575,790,214.92	1,148,025,026.20
	纪亮（上海）房地产开发有限公司	563,000,000.00	563,000,000.00
	郑州海如房地产开发有限公司	472,348,796.67	607,348,796.67
	中海宝松物业发展（深圳）有限公司	456,300,000.00	460,800,000.00
	郑州海创房地产开发有限公司	371,528,151.33	368,528,151.33
	北京中海新城逸海房地产开发有限公司	358,100,000.00	
	昆明泰运房地产开发有限公司	357,300,000.00	384,600,000.00
	万宁仁和发展有限公司	350,708,407.54	351,000,000.00
	西安嘉润荣成置业有限公司	297,394,212.65	812,433,384.05
	佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	292,170,000.00	14,927.89

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	苏州泽安商业发展有限公司	270,000,000.00	
	大连中海新城置业有限公司	242,987,995.28	230,987,995.28
	武汉中海鼎业房地产有限公司	227,279,985.96	234,279,985.96
	广州中海地产有限公司	225,928,711.69	218,203,382.80
	广州绿蝶房地产开发有限公司	217,413,000.00	217,413,000.00
	上海佳晟房地产开发有限公司	205,761,437.00	465,461,437.00
	香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	200,003,438.18	100,003,320.92
	上海老西门新苑置业有限公司	197,541,862.59	3,608,319,303.47
	上海珠街阁房地产开发有限公司	170,000,000.00	170,000,000.00
	重庆海跃置业有限公司	167,040,000.00	154,420,000.00
	广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	159,969,115.50	
	厦门市海贸地产有限公司	159,770,672.80	
	华东中建地产有限公司	137,208,000.00	
	东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	127,899,000.00	916,499,500.00
	济南寰宇商业运营管理有限公司	114,935,792.00	
	厦门联合创新建设发展有限公司	106,700,000.00	
	西安合汇兴尚置业有限公司	105,155,213.75	525,000,000.00
	华润置地（太原）发展有限公司	105,000,000.00	275,000,000.00
	太原冠泽置业有限公司	94,562,621.80	33,000,000.00
	山东中海华创地产有限公司	83,026,481.00	83,026,481.00
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	80,047,328.14	170,008,716.00
	紫光亿海科技有限公司	76,712,826.48	76,712,826.48
	上海金海伊上房地产开发有限公司	75,978,739.58	1,963,000,000.00
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	65,146,187.40	65,146,187.40
	天津中海海朝地产有限公司	49,990,000.00	120,000,000.00
	湖南省中海置业开发有限公司	45,420,000.00	24,880,000.00
	钜星（成都）商务服务有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00
	上海海筑投资有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00
	上海中海广逸房地产开发有限公司	40,000,000.00	450,000,000.00
	天津中海海顺地产有限公司	35,007,173.33	
	桐乡市豪景投资管理有限公司	32,000,000.00	120,000,000.00
	漳州市滨北置业有限公司	30,600,000.00	30,600,000.00
	天津中海海豪地产有限公司	30,000,000.00	49,987,512.80
	中海地产东莞投资有限公司	29,070,470.80	72,493.14
	北京国泰饭店有限公司	27,000,000.00	22,000,000.00
	重庆丰盈房地产开发有限公司	22,500,000.00	103,500,000.00
	中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	21,537,343.80	21,537,343.80
	佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司	21,000,000.00	21,000,000.00

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	东莞市嘉锦房地产开发有限公司	20,769,808.55	73,063.84
	深圳市中海凯骊酒店有限公司	20,079,000.08	10,079,000.08
	成都信蜀投资有限公司	20,000,000.00	
	上海堂友里商业管理有限公司	20,000,000.00	10,000,000.00
	珠海市永福通房地产开发有限公司铂尔曼酒店分公司	15,000,000.00	10,000,000.00
	天津中海海佑地产有限公司	10,008,479.62	
	汕头市南滨中海酒店管理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
	武汉华讯合泽置业有限公司	9,356,947.70	9,356,947.70
	北京中建润通机电工程有限公司	5,773,648.51	
	海创福业（烟台）地产有限公司	5,469,380.93	336,076,933.78
	中海海隆商业管理（苏州）有限公司	5,000,000.00	
	中國海外興業有限公司	3,955,176.87	4,500,496.38
	西安中海誉高置业有限公司	3,336,814.50	298,000,000.00
	重庆中海投资有限公司	3,000,000.00	
	东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	2,600,000.00	14,400,000.00
	中国建筑第二工程局有限公司	2,330,353.33	5,533,667.29
	中国建筑第七工程局有限公司	1,721,509.92	2,941,509.92
	中建二局第三建筑工程有限公司	1,701,022.92	
	中海发展（苏州）有限公司	1,642,763.89	64,468.32
	中建三局集团有限公司	1,539,596.70	2,139,596.70
	郑州海嘉房地产开发有限公司	1,458,303.10	4,914,046.74
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	979,635.00	
	中海前海（深圳）投资有限公司	901,595.84	802,191.62
	济南中海海瀛投资有限公司	879,194.74	48,240.03
	中建三局第一建设工程有限责任公司	859,521.83	956,441.91
	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	824,641.99	
	中国建筑第八工程局有限公司	732,200.70	34,103,258.84
	长春海润融城房地产开发有限公司	732,025.42	
	东莞东泰花园建造有限公司	600,000.00	
	中建三局第二建设工程有限责任公司	570,576.80	1,000,000.00
	中国建筑第四工程局有限公司	490,903.76	309,516.75
	北京中海物业管理有限公司	271,643.91	16,239.31
	中建四局安装工程有限公司	258,915.42	258,915.42
	中建二局安装工程有限公司	200,000.00	200,000.00
	吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	183,113.61	
	无锡中海太湖新城置业有限公司	171,319.52	
	中海物业管理有限公司武汉分公司	144,952.50	153,155.16
	深圳市兴海物联科技有限公司	141,114.05	238,502.55

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	中海保利达地产（天津）有限公司	132,677.56	94,730.78
	鹤山天山金属材料制品有限公司	76,407.00	76,407.00
	中海南航建设开发有限公司	66,016.28	154,134.43
	广州穗海置业有限公司	49,648.69	23,228.84
	成都信勤置业有限公司	48,818.40	
	珠海市永福通房地产开发有限公司	46,273.93	577,536,962.67
	中国建筑一局（集团）有限公司	45,312.70	45,312.70
	上海中海海华房地产有限公司	43,477.50	8,000.00
	大连中信海港投资有限公司	40,093.36	12,510.09
	中海监理有限公司	40,000.00	1,540.00
	盐城汇海置业有限公司	72,354.75	
	天津中海海鑫地产有限公司	34,819.85	
	天津中海海阔地产有限公司	32,257.67	
	成都信新置业有限公司	29,074.53	10,868.22
	无锡海隆房地产有限公司	20,054.84	
	深圳市海清置业发展有限公司	17,924.16	
	重庆信悦置业有限公司	12,940.04	
	青岛市联明地产有限公司	9,303.96	
	中建三局第一建设工程有限责任公司广州分公司	7,327.33	7,327.33
	乌鲁木齐海新展房地产有限公司	5,104.20	
	湖南省中海城市广场投资有限公司	3,048.00	30,826,074.75
	中建八局第三建设有限公司	724.87	724.87
	深圳市中海楼宇科技有限公司	0.97	0.97
	北京信有成投资有限公司		7,000,000.00
	北京中信新城逸海房地产开发有限公司		381,100,000.00
	佛山海映商业管理有限公司		62,000,000.00
	佛山市中海兴业房地产开发有限公司		870,996,259.02
	贵阳中海房地产有限公司		2,272,887.00
	哈尔滨中海地产有限公司联合工会委员会		785.78
	海口中海兴业房地产开发有限公司		212,820,505.00
	湖南省中信控股有限公司		269,992.41
	济南中海地产有限公司		720,143.00
	南京海高房地产开发有限公司		3,289,201,150.00
	南京海欣房地产开发有限公司		1,841,076,206.51
	南京海颐房地产开发有限公司		737,860.99
	南京海泽房地产开发有限公司		209,871.55
	青岛博富置业有限公司		65,947.87
	青岛博莱置业有限公司		125,665.06

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	青岛材茂置业有限公司		130,102,305.12
	青岛方辰置业有限公司		60,788,629.16
	青岛方川置业有限公司		85,856,073.26
	青岛方辉置业有限公司		27,648,416.83
	青岛方虔置业有限公司		45,164,868.14
	青岛市少海地产有限公司		600,000,000.00
	青岛松茂置业有限公司		90,671,400.00
	青岛腾茂置业有限公司		343,492,822.09
	青岛中海海悦房地产有限公司		100,372,500.00
	天津赢超房地产开发有限公司		48,000,000.00
	万宁仁和发展有限公司神州半岛喜来登度假酒店		10,000,000.00
	潍坊中海兴业房地产有限公司		28,515.67
	武汉荣业房地产有限公司		915,278.86
	西安中海东诚置业有限公司		710,800,000.00
	香港华艺设计顾问（深圳）有限公司上海分公司		100,000,000.00
	长春智信咨询服务有限公司		11,000,000.00
	中国建筑东北设计研究院有限公司		40,000.00
	中海（万宁）房地产有限公司		330,000,000.00
	中海地产（海南）投资有限公司		4,368.00
	中海地产（杭州）有限公司		923,835,494.50
	中海东丰地产（大连）有限公司		475,470,000.00
	中海仁信（万宁）房地产有限公司		186,983,110.00
	中海物业管理有限公司重庆分公司		100,000.00
	中建幕墙有限公司		100,000.00
	中建三局第一建设工程有限责任公司安装公司华南经理部		172.50
	中建一局集团建设发展有限公司		500,000.00
	中信建投证券股份有限公司		52,830,684.93
	重庆嘉益房地产开发有限公司		180,000,000.00
	珠海市海悦房地产开发有限公司		371,738.50
	珠海市嘉业房地产开发有限公司		500,791,666.67
应付股利			
	上海现代天地投资管理有限公司	250,000,000.00	160,000,000.00
	上海中环投资开发（集团）有限公司	500,000,000.00	320,000,000.00
	中国建筑第八工程局有限公司	16,021,700.53	31,165,876.29
	中国建筑第五工程局有限公司	9,829,231.02	90,914,194.90
预收款项			
	中建安装集团有限公司		72,419.01

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	中建北方建设投资有限公司	15,581.79	13,867.51
	中国建筑第四工程局有限公司	259,581.60	
	中建三局集团有限公司	423,080.49	
	中国建筑第八工程局有限公司	31,284.65	

十四、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 按账龄披露应收账款

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	3,031,537.00		847,237.00	
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	3,031,537.00		847,237.00	

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

2、按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末数					期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)		金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	3,031,537.00	100.00			3,031,537.00	847,237.00	100.00			847,237.00
其中：其他组合	3,031,537.00				3,031,537.00	847,237.00				847,237.00
合计	3,031,537.00	100.00			3,031,537.00	847,237.00	100.00			847,237.00

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	1,775,550,000.00	1,145,550,000.00
其他应收款项	189,749,111,685.76	177,757,476,251.90
合计	191,524,661,685.76	178,903,026,251.90

1、 应收股利

项目	期末余额	期初余额
中海地产（杭州）有限公司	25,550,000.00	25,550,000.00
上海海升环盛房地产开发有限公司	1,750,000,000.00	1,120,000,000.00
合计	1,775,550,000.00	1,145,550,000.00

2、 其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	189,362,013,194.02		177,537,692,988.20	
1 至 2 年	386,213,970.54		219,783,263.70	
2 至 3 年	884,521.20			
3 年以上				
合计	189,749,111,685.76		177,757,476,251.90	

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	期末数					期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)		金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	189,749,111,685.76	100.00			189,749,111,685.76	177,757,476,251.90	100.00			177,757,476,251.90
其中：其他组合	189,749,111,685.76				189,749,111,685.76	177,757,476,251.90				177,757,476,251.90
合计	189,749,111,685.76	100.00			189,749,111,685.76	177,757,476,251.90	100.00			177,757,476,251.90

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

(三) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	8,116,580,468.92	6,098,000,000.00	40,000,000.00	14,174,580,468.92
对联营企业投资	3,335,519,056.71	500,309,383.35	998,937,461.45	2,836,890,978.61
小计	11,452,099,525.63	6,598,309,383.35	1,038,937,461.45	17,011,471,447.53
减：长期股权投资 减值准备				
合计	11,452,099,525.63	6,598,309,383.35	1,038,937,461.45	17,011,471,447.53

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

2、 长期股权投资明细

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
合计	11,452,099,525.63	6,098,000,000.00	202,247,563.66	500,309,383.35			836,689,897.79			17,011,471,447.53	
1.子公司	8,116,580,468.92	6,098,000,000.00	40,000,000.00							14,174,580,468.92	
西安鼎盛越置业有限公司	310,216,069.87									310,216,069.87	
南京海融房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
深圳市中海启华房地产开发有限公司	64,761,500.00									64,761,500.00	
哈尔滨海桦房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
郑州海旭房地产开发有限公司	403,548,066.84									403,548,066.84	
南京海旭房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
武汉中海海盛房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
深圳领潮供应链管理有限公司	100,000,000.00	900,000,000.00								1,000,000,000.00	
深圳海智创科技有限公司	50,000,000.00									50,000,000.00	
长春中海地产有限公司	7,500,000.00									7,500,000.00	
深圳市海洋工程管理有限公司	480,451,829.68									480,451,829.68	
深圳市海嘉投资有限公司	1,019,800,000.00									1,019,800,000.00	
武汉华讯产城科技有限公司	19,800,000.00									19,800,000.00	
北京中海地产有限公司	56,998,625.24									56,998,625.24	
深圳中海地产有限公司	42,371,712.95									42,371,712.95	
重庆中工建设有限公司	380,000,000.00									380,000,000.00	
北京金安兴业房地产开发有限公司	80,000,000.00									80,000,000.00	

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
中海海润(苏州)房地产有限公 司	18,000,000.00									18,000,000.00	
昆明海祥房地产开发有限公司	100,000,000.00									100,000,000.00	
郑州海捷房地产开发有限公司	13,000,000.00									13,000,000.00	
烟台海创佳兴地产有限公司	6,000,000.00									6,000,000.00	
南昌海欣房地产开发有限公司	201,000,000.00									201,000,000.00	
中海地产(沈阳)有限公司	939,132,557.77									939,132,557.77	
杭州中海宏鲲房地产有限公司	500,000,000.00									500,000,000.00	
济南中海华山置业有限公司	31,000,000.00									31,000,000.00	
福州中海海逸地产有限公司	8,000,000.00	3,000,000,000.00								3,008,000,000.00	
无锡中海海润置业有限公司											
杭州中海寰宇房地产有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
中海海融(苏州)房地产有限公 司	30,000,000.00									30,000,000.00	
中海海盛(苏州)房地产有限公 司	30,000,000.00									30,000,000.00	
长沙中海融城房地产开发有限 公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
济南中海城房地产开发有限公 司	30,000,000.00									30,000,000.00	
天津中海地产有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
天津中海嘉业投资有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
大连鼎鑫嘉业房地产开发有限 公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
杭州中海海创房地产有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
福州中海地产有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
中海兴业武汉房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
大连中海兴业房地产开发有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00								
佛山中海嘉益房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
佛山中海环宇城房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
长春海胜房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
长春海成房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
长春海悦房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
中海佳诚(成都)房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
北京中海豪景房地产开发有限公司											
东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
佛山海裕房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
宁波中海海富房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
宁波中海海润置业有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
宁波中海海尚置业有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00								
南昌中海豪锦地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
济南中海兴业房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
沈阳中海兴业房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
沈阳中海新海汇置业有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
大连中海鼎业房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
南昌中海地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
中海新海汇(大连)置业有限公司											
南昌中海豪轩地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
无锡中海海盛房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
昆明中海房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
厦门中海地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
武汉中海鼎荣房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
宁波中海海兴置业有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
重庆中海海能房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
重庆中海海盛房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
重庆中海兴城房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
中海海通(苏州)房地产有限公司	500,000,000.00									500,000,000.00	

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
南京海嘉房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
南京海宏房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
南京海汇房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
南京海麒房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
佛山海创房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
佛山中海盛兴房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
广州世佳房地产开发有限公司	9,000,000.00									9,000,000.00	
广州毅源房地产开发有限公司	9,000,000.00									9,000,000.00	
烟台中海兴业地产有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
烟台中海福盛地产有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
南昌中海金钰地产有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
青岛中海海新置业有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
青岛中海海创置业有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
石家庄中海房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
雄安中海发展有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
哈尔滨中海龙源房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
厦门中海嘉业地产有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
厦门中海海怡地产有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
北京安泰兴业置业有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
北京中海金石地产开发有限 公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
广州中海盛荣地产开发有限 公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
广州广奥房地产发展有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
上海中海海煦房地产有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
上海中海海昆房地产有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
上海中海海富房地产有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
深圳市中海启宏房地产开发有 限公司	10,000,000.00	190,000,000.00								200,000,000.00	
北京嘉益德房地产开发有限公司	50,000,000.00									50,000,000.00	
成都中海鼎盛房地产开发有限 公司	50,000,000.00									50,000,000.00	
中海佳隆成都房地产开发有限 公司	50,000,000.00									50,000,000.00	
太原中海仲兴房地产开发有限 公司	50,000,000.00									50,000,000.00	
济南中海地产投资有限公司	50,000,000.00									50,000,000.00	
烟台中海地产有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
上海海升环盛房地产开发有限 公司	7,000,000.00									7,000,000.00	
昆明海豪房地产开发有限公司	900,000,000.00									900,000,000.00	
西安中海兴诚房地产有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
西安中海振兴房地产开发有限 公司	10,000,000.00									10,000,000.00	

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
佛山市顺德海润房地产开发有 限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
西安中海兴东置业有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
深圳市毅骏房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
中海地产(香港)有限公司	106.57									106.57	
大连鼎泰嘉益房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
杭州中海海跃房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
南京海昌房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
南京海巍房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
深圳市中海启明房地产开发有 限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
武汉华盛志远房地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
郑州中海地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
宁波中海海和房地产有限公司		20,000,000.00								20,000,000.00	
宁波中海海怡房地产有限公司		20,000,000.00								20,000,000.00	
北京中泰金建房地产开发有 限公司		918,000,000.00								918,000,000.00	
北京中海盈信房地产开发有 限公司		10,000,000.00								10,000,000.00	
广州粤合房地产开发有限公司		1,000,000,000.00								1,000,000,000.00	
广州盛云房地产开发有限公司		10,000,000.00								10,000,000.00	
北京鑫泰兴业房地产开发有 限公司		10,000,000.00								10,000,000.00	
东莞市中海嘉美房地产开发有 限公司		10,000,000.00								10,000,000.00	
北京中海盈润房地产开发有 限公司		10,000,000.00								10,000,000.00	

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
2. 联合营企业	3,335,519,056.71		162,247,563.66	500,309,383.35			836,689,897.79			2,836,890,978.61	
深圳市海清置业发展有限公司	355,450,562.31			7,236,589.47						362,687,151.78	
西安合汇兴尚置业有限公司	192,494,518.82			9,409,355.62			118,609,700.32			83,294,174.12	
西安嘉润荣成置业有限公司	1,016,384,973.51			48,350,815.56			698,080,197.47			366,655,591.60	
华润置地（太原）发展有限公 司	149,095,049.64			10,911,079.32			20,000,000.00			140,006,128.96	
宁波茶亭置业有限公司	39,104,728.63		22,750,000.00	-293,534.52						16,061,194.11	
青岛材茂置业有限公司	87,845,429.22			2,594,740.20						90,440,169.42	
青岛德茂置业有限公司	74,322,715.74			-15,624.82						74,307,090.92	
青岛方辰置业有限公司	49,068,814.69			1,448,757.41						50,517,572.10	
青岛方川置业有限公司	67,107,950.28			-2,588,863.76						64,519,086.52	
青岛方辉置业有限公司	52,217,188.39			631,014.09						52,848,202.48	
青岛方度置业有限公司	140,145,195.94		139,497,563.66	-647,632.28							
青岛方腾置业有限公司	44,975,179.60			-273,633.60						44,701,546.00	
青岛方跃置业有限公司	122,479,200.05			-66,571.01						122,412,629.04	
青岛茂坚置业有限公司	7,965,783.18			1,221,609.98						9,187,393.16	
青岛茂章置业有限公司	107,066,788.07			-881,835.71						106,184,952.36	
青岛松茂置业有限公司	118,316,604.95			1,824,506.10						120,141,111.05	
青岛腾茂置业有限公司	177,899,979.18			3,700,115.45						181,600,094.63	
中海地产（杭州）有限公司	78,577,009.30			393,174,506.38						471,751,515.68	
鄂州中建宝来房地产有限公司	64,055,587.24			-11,122,546.73						52,933,040.51	
云南中海城投房地产开发有限公司	102,692,996.36			-2,176,465.53						100,516,530.83	

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
无锡中海太湖新城置业有限公司	107,715,160.96			43,483,806.58						151,198,967.54	
武汉泰运房地产有限公司	155,173,834.52			-1,545,275.50						153,628,559.02	
长春海润融城房地产开发有限公司	25,363,806.13			-4,065,529.35						21,298,276.78	
河北雄安市民服务中心有限公司											

中海企业发展集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

(四) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	1,334,776.64	1,185,473.95	2,818,733.94	
2. 其他业务小计	63,504,415.33	4,165,931.56	108,089,477.04	566,037.74
合计	64,839,191.97	5,351,405.51	110,908,210.98	566,037.74

营业收入明细

项目	本期发生额	上期发生额
1. 主营业务小计	1,334,776.64	2,818,733.94
物业出租	1,334,776.64	2,818,733.94
2. 其他业务小计	63,504,415.33	108,089,477.04
商标使用权收入		92,511,848.74
其他	63,504,415.33	15,577,628.30
合计	64,839,191.97	110,908,210.98

(五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	500,309,383.35	992,452,477.66
成本法核算的长期股权投资收益	4,140,072,341.45	4,485,621,353.06
处置长期股权投资产生的投资收益	-20,476,685.66	
委托贷款投资收益	3,492,173,488.54	3,326,445,164.11
权益法核算其他股权投资—有限合伙企业	7,192,506.14	-6,225,041.33
合计	8,119,271,033.82	8,798,293,953.50

十五、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

十六、财务报表的批准

本财务报表已于 2023 年 4 月 24 日经本公司管理层批准。



证书编号: 440300251109
 深圳市注册会计师协会
 No. of Certificate: 440300251109
 批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2003年 11月 28日
 Date of Issuance

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.

姓名 郑明艳
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1974-12-23
 Date of birth
 工作单位 深圳皇嘉会计师事务所
 Working unit
 身份证号码 422421741223084
 Identity card No.

此证复印件仅作为报告书及附件使用, 不能作为他用

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA
 同意调出
 Agree to transfer to be transferred to

深圳皇嘉会计师事务所
 (普通合伙)
 所长 王瑞华
 2015年 10月 30日
 Stamp of the transferor's Institute of CPAs

同意调入
 Agree to transfer to be transferred to
 王瑞华
 (普通合伙)
 深圳皇嘉会计师事务所
 所长 王瑞华
 2015年 10月 30日
 Stamp of the transferee's Institute of CPAs

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.

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA
 同意调出
 Agree to transfer to be transferred to

瑞华会计师事务所
 (特殊普通合伙)
 所长 王瑞华
 2019年 12月 31日
 Stamp of the transferor's Institute of CPAs

同意调入
 Agree to transfer to be transferred to
 立信会计师事务所
 (特殊普通合伙)
 所长 王瑞华
 2019年 12月 31日
 Stamp of the transferee's Institute of CPAs

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.





立信
会计师事务所
(特殊普通合伙)



姓 名 郭 前

Full name

性 别 男

Sex

出生日期 1973-10-16

Date of birth

工作单位 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 深圳分所

Working unit

身份证号码 430204197310164017

Identity card No.

证书编号: 440300251107

发证机构 深圳市注册会计师协会

发证日期: 2017 年 05 月 25 日

有效期至: 2018 年 05 月 24 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书有效期限为一年, 自签发之日起算。

This certificate is valid for another year after this renewal.

此证复印件仅作为报告书及附件使用, 不能作为他用

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书有效期限为一年, 自签发之日起算。

This certificate is valid for another year after this renewal.



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

原单位 瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙) 深圳分所

原单位盖章 (盖章) 瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙) 深圳分所

原单位负责人 (签字) 郭前

原单位日期 2017 年 05 月 21 日

新单位 瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙) 深圳分所

新单位盖章 (盖章) 瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙) 深圳分所

新单位负责人 (签字) 郭前

新单位日期 2017 年 05 月 21 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书有效期限为一年, 自签发之日起算。

This certificate is valid for another year after this renewal.



440300251107

深圳市注册会计师协会

2017 年 04 月 28 日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

原单位 瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙) 深圳分所

原单位盖章 (盖章) 瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙) 深圳分所

原单位负责人 (签字) 郭前

原单位日期 2017 年 05 月 21 日

新单位 瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙) 深圳分所

新单位盖章 (盖章) 瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙) 深圳分所

新单位负责人 (签字) 郭前

新单位日期 2017 年 05 月 21 日



营业执照

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202301120074

(副本)



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 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国

出资额 人民币15150.0000万元整

成立日期 2011年01月24日

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

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; 信息系统领域内的技术服务; 法律、法规规定的其他业务。
【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】

登记机关



2023 年 01 月 12 日



会计师事务所 执业证书

名 称：立信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：朱建弟

主任会计师：

经营 场 所：上海市黄浦区南京东路61号四楼

组 织 形 式：特殊普通合伙制

执业证书编号：31000006

批准执业文号：沪财会〔2000〕26号（转制批文 沪财会〔2010〕82号）

批准执业日期：2000年6月13日（转制日期 2010年12月31日）

证书序号：0001247

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：



二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制