

中海宏洋地产集团有限公司财务报表
2023年6月
(未经审计)



2023年8月



合并资产负债表

编制单位：中海宏洋地产集团有限公司 2023年6月30日 金额单位：元

项 目	2023年6月30日	2022年12月31日
流动资产		
货币资金	26,898,895,743.08	22,533,821,082.04
△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	17,660,234.06	11,373,634.99
应收款项融资		
预付款项	801,714,689.16	865,952,067.90
△应收保费		
△应收分保账款		
△应收分保合同准备金		
其他应收款	13,827,020,206.06	12,165,523,387.87
其中：应收利息		
应收股利		
△买入返售金融资产		
存货	90,924,082,224.09	99,949,308,507.98
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,043,714,367.60	2,937,465,441.46
流动资产合计	135,513,087,464.05	138,463,444,122.24
非流动资产		
△发放贷款和垫款		
债权投资	300,000,000.00	300,000,000.00
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	973,115,239.58	995,492,387.03
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,654,690,975.99	1,205,401,922.01
固定资产	64,027,334.82	69,323,496.32
在建工程	7,624,911.96	1,585,895.79
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	17,915,435.66	22,699,966.65
无形资产	110,552.76	128,543.99
开发支出		
商誉	38,016,169.29	38,016,169.29
长期待摊费用	5,835,800.50	8,570,722.61
递延所得税资产	2,035,018,060.22	2,061,675,015.83
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,096,354,480.78	4,702,894,119.52
资产总计	140,609,441,944.83	143,166,338,241.76

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

常圆



合并资产负债表（续）

编制单位：中海海洋地产集团有限公司

2023年6月30日

金额单位：元

项 目	2023年6月30日	2022年12月31日
流动负债		
短期借款	250,000,000.00	-
△向中央银行借款		
△拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	8,823,510,595.41	9,665,238,263.99
预收款项	43,743,502.36	8,066,154.25
合同负债	43,304,845,422.04	44,388,163,651.32
△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	733,769.34	3,063,005.32
应交税费	1,872,707,989.260	2,228,009,052.93
其他应付款	30,498,815,644.18	32,190,493,608.46
其中：应付利息		
应付股利	316,642,183.85	316,642,183.85
△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	6,689,877,789.16	4,067,988,980.95
其他流动负债	4,572,632,444.68	4,693,406,866.85
流动负债合计	96,056,867,156.43	97,244,429,584.07
非流动负债		
△保险合同准备金		
长期借款	17,041,644,421.05	22,230,179,333.33
应付债券	3,700,000,000.00	1,000,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	10,339,049.35	15,992,980.71
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		-
递延收益		3,452,801.88
递延所得税负债	304,168,477.37	305,707,281.03
其他非流动负债		-
非流动负债合计	21,056,151,947.77	23,555,332,396.95
负 债 合 计	117,113,019,104.20	120,799,761,981.02
所有者权益		
实收资本	5,157,630,879.00	4,850,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	334,568,006.42	334,568,006.42
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	217,308,687.07	217,308,687.07
△一般风险准备		
未分配利润	12,387,815,660.17	10,874,582,444.68
归属于母公司所有者权益合计	18,097,323,232.66	16,276,459,138.17
少数股东权益	5,399,099,607.97	6,090,117,122.57
所有者权益合计	23,496,422,840.63	22,366,576,260.74
负债及所有者权益合计	140,609,441,944.83	143,166,338,241.76

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

编制单位：中海宏洋地产集团有限公司

2023年1-6月

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	19,995,313,557.92	14,822,309,719.07
其中：营业收入	19,995,313,557.92	14,822,309,719.07
△利息收入		
△已赚保费		
△手续费及佣金收入		
二、营业总成本	17,802,951,662.08	13,407,443,348.66
其中：营业成本	16,280,055,335.13	11,964,385,666.60
△利息支出		
△手续费及佣金支出		
△退保金		
△赔付支出净额		
△提取保险责任准备金净额		
△保单红利支出		
△分保费用		
税金及附加	625,003,444.63	565,245,132.22
销售费用	635,391,825.99	485,771,714.73
管理费用	234,552,339.17	182,427,690.94
研发费用		-
财务费用	27,948,717.16	209,613,144.17
其中：利息费用	239,038,859.54	283,235,233.08
利息收入	-216,377,569.96	-75,806,151.20
加：其他收益	1,813,091.78	1,335,698.62
投资收益（损失以“-”号填列）	-14,901,125.44	138,606,431.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-22,377,147.45	62,650,324.31
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		-
△汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	632,573.95	72,823,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	37,948.55	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,179,944,384.68	1,627,631,500.80
加：营业外收入	25,887,525.05	113,157,762.19
减：营业外支出	631,837.03	19,639,132.68
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,205,200,072.70	1,721,150,130.31
减：所得税费用	605,626,349.40	484,534,461.25
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,599,573,723.30	1,236,615,669.06
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,599,573,723.30	1,236,615,669.06
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	1,513,233,215.49	1,247,421,051.63
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	86,340,507.81	-10,805,382.58
六、其他综合收益的税后净额	-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	1,599,573,723.30	1,236,615,669.06
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,513,233,215.49	1,247,421,051.63
归属于少数股东的综合收益总额	86,340,507.81	-10,805,382.58
八、每股收益		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

编制单位：中海宏洋地产集团有限公司

2023年1-6月

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额
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	20,697,528,382.41	16,565,701,045.05
△客户存款和同业存放款项净增加额		
△向中央银行借款净增加额		
△向其他金融机构拆入资金净增加额		
△收到原保险合同保费取得的现金		
△收到再保险业务现金净额		
△保户储金及投资款净增加额		
△收取利息、手续费及佣金的现金		
△拆入资金净增加额		
△回购业务资金净增加额		
△代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	222,051,700.67	
收到其他与经营活动有关的现金	8,367,416,142.93	14,483,270,601.52
经营活动现金流入小计	29,286,996,226.01	31,048,971,646.57
购买商品、接受劳务支付的现金	9,240,018,145.39	9,996,363,081.05
△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	410,391,011.30	390,589,277.40
支付的各项税费	2,399,973,598.95	934,511,569.41
支付其他与经营活动有关的现金	11,892,435,380.00	22,421,264,008.01
经营活动现金流出小计	23,942,818,135.64	33,742,727,935.87
经营活动产生的现金流量净额	5,344,178,090.37	-2,693,756,289.30
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	62,538.55	36,701.86
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	8,108,595.96	300,000,000.00
投资活动现金流入小计	8,171,134.51	300,036,701.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	191,774.37	955,136.90
投资支付的现金		181,641,633.00
△质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		357,187,103.14
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	191,774.37	539,783,873.04
投资活动产生的现金流量净额	7,979,360.14	-239,747,171.18
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-582,500,000.00	587,333,300.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	5,482,460,000.00	8,881,380,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	4,899,960,000.00	9,468,713,300.00
偿还债务支付的现金	5,137,560,838.21	3,578,969,980.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	746,576,290.88	616,278,322.36
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	2,905,660.38	
筹资活动现金流出小计	5,887,042,789.47	4,195,248,302.36
筹资活动产生的现金流量净额	-987,082,789.47	5,273,464,997.64
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	4,365,074,661.04	2,339,961,537.16
加：期初现金及现金等价物的余额	22,533,821,082.04	17,541,920,204.89
六、期末现金及现金等价物余额	26,898,895,743.08	19,881,881,742.05

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

编制单位：中海天津地产集团有限公司

2023年1-6月

金额单位：元

项目	本期金额											少数股东权益	所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润			其他	小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	4,850,000,000.00	-	-	-	334,568,006.42	-	-	-	217,308,687.07	-	10,874,582,444.68	-	16,276,459,138.17	6,090,117,122.57	22,366,576,260.74
加：会计政策变更													-		-
前期差错更正													-		-
同一控制下企业合并													-		-
其他													-		-
二、本年初余额	4,850,000,000.00	-	-	-	334,568,006.42	-	-	-	217,308,687.07	-	10,874,582,444.68	-	16,276,459,138.17	6,090,117,122.57	22,366,576,260.74
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	307,630,879.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,513,233,215.49	-	1,820,864,094.49	-691,017,514.60	1,129,846,579.89
（一）综合收益总额											1,513,233,215.49		1,513,233,215.49	86,340,507.81	1,599,573,723.30
（二）所有者投入和减少资本	307,630,879.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	307,630,879.00	-720,524,400.22	-412,893,521.22
1.所有者投入的普通股	307,630,879.00												307,630,879.00	-720,524,400.22	-412,893,521.22
2.其他权益工具持有者投入资本													-		-
3.股份支付计入所有者权益的金额													-		-
4.其他													-		-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-56,833,622.19	-56,833,622.19
1.提取盈余公积											-		-		-
2.提取一般风险准备													-		-
3.对所有者（或股东）的分配													-	-56,833,622.19	-56,833,622.19
4.其他													-		-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）													-		-
2.盈余公积转增资本（或股本）													-		-
3.盈余公积弥补亏损													-		-
4.设定受益计划变动额结转留存收益													-		-
5.其他综合收益结转留存收益													-		-
6.其他													-		-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取													-		-
2.本年使用													-		-
（六）其他													-		-
四、本年年末余额	5,157,630,879.00	-	-	-	334,568,006.42	-	-	-	217,308,687.07	-	12,387,815,660.17	-	18,097,323,232.66	5,399,099,607.97	23,496,422,840.63

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表(续)

编制单位: 中海宏洋地产集团有限公司

2023年1-6月

金额单位: 元

项 目	上期金额												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他			小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	4,100,000,000.00	-	-	-	35,140,886.01	-	-	-	217,308,687.07	-	10,453,762,299.84	-	14,806,211,872.92	4,306,788,229.00	19,113,780,775.68
加：会计政策变更													-		-
前期差错更正													-		-
同一控制下企业合并													-	-	-
其他													-		-
二、本年初余额	4,100,000,000.00	-	-	-	35,140,886.01	-	-	-	217,308,687.07	-	10,453,762,299.84	-	14,806,211,872.92	4,306,788,229.00	19,113,000,101.92
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	600,000,000.00	-	-	-	299,427,120.41	-	-	-	-	-	1,247,421,051.63	-	2,146,848,172.05	-232,800,322.69	1,914,047,849.36
（一）综合收益总额							-				1,247,421,051.63		1,247,421,051.63	-10,805,382.58	1,236,615,669.06
（二）所有者投入和减少资本	600,000,000.00	-	-	-	299,427,120.41	-	-	-	-	-	-	-	899,427,120.41	-221,994,940.11	677,432,180.30
1.所有者投入的普通股	600,000,000.00												600,000,000.00	-221,994,940.11	378,005,059.89
2.其他权益工具持有者投入资本													-		-
3.股份支付计入所有者权益的金额													-		-
4.其他					299,427,120.41								299,427,120.41	-	299,427,120.41
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积											-		-		-
2.提取一般风险准备													-		-
3.对所有者（或股东）的分配													-	-	-
4.其他													-		-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）													-		-
2.盈余公积转增资本（或股本）													-		-
3.盈余公积弥补亏损													-		-
4.设定受益计划变动额结转留存收益													-		-
5.其他综合收益结转留存收益													-		-
6.其他													-		-
（五）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取													-		-
2.本年使用													-		-
（六）其他													-		-
四、本年年末余额	4,700,000,000.00	-	-	-	334,568,006.42	-	-	-	217,308,687.07	-	11,701,183,351.47	-	16,953,060,044.97	4,073,987,906.31	21,027,047,951.28

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



资产负债表

编制单位：中海宏洋地产集团有限公司

2023年6月30日

金额单位：元

项 目	2023年6月30日	2022年12月31日
流动资产		
货币资金	8,376,133,891.60	7,019,054,532.48
△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	13,000,000.00	
应收款项融资		
预付款项	24,522.30	8,245.25
△应收保费		
△应收分保账款		
△应收分保合同准备金		
其他应收款	31,322,182,543.33	34,898,040,485.37
其中：应收利息	88,384,421.62	157,358,850.81
应收股利		
△买入返售金融资产		
存货	18,730,150.11	19,436,572.13
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	48,738.43	389,538.87
流动资产合计	39,730,119,845.77	41,936,929,374.10
非流动资产		
△发放贷款和垫款		
债权投资	7,150,000,000.00	4,350,000,000.00
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	8,187,373,203.53	8,303,062,411.41
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	105,735.53	182,054.18
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	13,333.24	53,333.26
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	37,704,564.43	24,272,361.64
其他非流动资产		
非流动资产合计	15,375,196,836.73	12,677,570,160.49
资 产 总 计	55,105,316,682.50	54,614,499,534.59

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



资产负债表（续）

编制单位：中海宏洋地产集团有限公司

2023年6月30日

金额单位：元

项	2023年6月30日	2022年12月31日
流动负债		
短期借款		
△向中央银行借款		
△拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	8,098,243.00	16,329,778.52
预收款项		
合同负债	2,010.00	2,000.00
△卖出回购金融资产款		
△吸收存款及同业存放		
△代理买卖证券款		
△代理承销证券款		
应付职工薪酬	7,065.36	8,266.51
应交税费	4,799,609.48	16,671,613.42
其他应付款	29,076,739,692.35	29,826,832,499.76
其中：应付利息		
应付股利		
△应付手续费及佣金		
△应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,438,753,888.89	2,974,705,555.56
其他流动负债	700,000,000.00	700,000,000.00
流动负债合计	32,228,400,509.08	33,534,549,713.77
非流动负债		
△保险合同准备金		
长期借款	8,692,460,000.00	9,841,360,000.00
应付债券	3,700,000,000.00	1,000,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	12,184.61	96,885.46
其他非流动负债		
非流动负债合计	12,392,472,184.61	10,841,456,885.46
负债合计	44,620,872,693.69	44,376,006,599.23
所有者权益		
实收资本	5,157,630,879.00	4,850,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	217,308,687.07	217,308,687.07
△一般风险准备		
未分配利润	5,109,504,422.74	5,171,184,248.29
所有者权益合计	10,484,443,988.81	10,238,492,935.36
负债及所有者权益合计	55,105,316,682.50	54,614,499,534.59

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

编制单位：中海宏洋地产集团有限公司

2023年1-6月

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	14,760,525.11	200,122,012.62
其中：营业收入	14,760,525.11	200,122,012.62
△利息收入		
△已赚保费		
△手续费及佣金收入		
二、营业总成本	226,399,598.17	474,297,828.57
其中：营业成本	706,422.02	214,852,430.06
△利息支出		
△手续费及佣金支出		
△退保金		
△赔付支出净额		
△提取保险责任准备金净额		
△保单红利支出		
△分保费用		
税金及附加	1,643,554.29	8,753,047.55
销售费用	411,807.51	91,958.78
管理费用	17,840,952.58	18,194,927.91
研发费用		
财务费用	205,796,861.77	232,405,464.27
其中：利息费用	299,084,216.88	279,453,144.95
利息收入	-93,497,480.57	-47,277,079.23
加：其他收益	18,292.31	78,770.78
投资收益（损失以“-”号填列）	136,438,478.15	131,693,681.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-18,189,207.88	5,436,540.39
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
△汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（亏损以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-75,182,302.60	-142,403,363.80
加：营业外收入	-3,258.30	101,461,610.47
减：营业外支出	4,761.90	12,339.23
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-75,190,322.80	-40,954,092.56
减：所得税费用	-13,510,497.25	-11,591,775.53
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-61,679,825.55	-29,362,317.03
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-61,679,825.55	-29,362,317.03
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
六、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-
3.其他权益工具投资公允价值变动		-
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
七、综合收益总额	-61,679,825.55	-29,362,317.03
八、每股收益		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：中海宏洋地产集团有限公司

2023年1-6月

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额
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	1,440,822.00	5,641,430.00
△客户存款和同业存放款项净增加额		
△向中央银行借款净增加额		
△向其他金融机构拆入资金净增加额		
△收到原保险合同保费取得的现金		
△收到再保险业务现金净额		
△保户储金及投资款净增加额		
△收取利息、手续费及佣金的现金		
△拆入资金净增加额		
△回购业务资金净增加额		
△代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	17,903,371,192.92	25,270,334,832.60
经营活动现金流入小计	17,904,812,014.92	25,275,976,262.60
购买商品、接受劳务支付的现金	7,626,049.59	21,441,374.94
△客户贷款及垫款净增加额		
△存放中央银行和同业款项净增加额		
△支付原保险合同赔付款项的现金		
△拆出资金净增加额		
△支付利息、手续费及佣金的现金		
△支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	17,535,595.41	7,427,652.79
支付的各项税费	25,589,738.80	47,515,577.51
支付其他与经营活动有关的现金	15,040,002,748.07	23,494,752,210.39
经营活动现金流出小计	15,090,754,131.87	23,571,136,815.63
经营活动产生的现金流量净额	2,814,057,883.05	1,704,839,446.97
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	97,500,000.00	
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		300,000,000.00
投资活动现金流入小计	97,500,000.00	300,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,980.00	6,176.99
投资支付的现金		17,975,033.00
△质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	334,912,103.14
支付其他与投资活动有关的现金	2,800,000,000.00	1,000,000,000.00
投资活动现金流出小计	2,800,006,980.00	1,352,893,313.13
投资活动产生的现金流量净额	-2,702,506,980.00	-1,052,893,313.13
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	100,000,000.00	600,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,208,460,000.00	2,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	3,308,460,000.00	2,600,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,832,000,000.00	2,132,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	228,025,883.55	279,453,144.95
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	2,905,660.38	
筹资活动现金流出小计	2,062,931,543.93	2,411,953,144.95
筹资活动产生的现金流量净额	1,245,528,456.07	188,046,855.05
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,357,079,359.12	839,992,988.89
加：期初现金及现金等价物的余额	7,019,054,532.48	4,156,908,425.03
六、期末现金及现金等价物余额	8,376,133,891.60	4,996,901,413.92

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表

编制单位：中海地产集团有限公司

2023年1-6月

金额单位：元

项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	4,850,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	217,308,687.07	-	5,171,184,248.29	10,238,492,935.36
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年初余额	4,850,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	217,308,687.07	-	5,171,184,248.29	10,238,492,935.36
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	307,630,879.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-61,679,825.55	245,951,053.45
（一）综合收益总额											-61,679,825.55	-61,679,825.55
（二）所有者投入和减少资本	307,630,879.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	307,630,879.00
1.所有者投入的普通股	307,630,879.00											307,630,879.00
2.其他权益工具持有者投入资本												-
3.股份支付计入所有者权益的金额												-
4.其他												-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积											-	-
2.提取一般风险准备												-
3.对所有者（或股东）的分配												-
4.其他												-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）												-
2.盈余公积转增资本（或股本）												-
3.盈余公积弥补亏损												-
4.设定受益计划变动额结转留存收益												-
5.其他综合收益结转留存收益												-
6.其他												-
（五）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取												-
2.本年使用												-
（六）其他												-
四、本年年末余额	5,157,630,879.00	-	-	-	-	-	-	-	217,308,687.07	-	5,109,504,422.74	10,484,443,988.81

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表(续)

编制单位：中海宏洋地产集团有限公司

2023年1-6月

金额单位：元

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	4,100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	217,308,687.07	-	5,257,480,063.21	9,574,788,750.28
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年初余额	4,100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	217,308,687.07	-	5,257,480,063.21	9,574,788,750.28
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	600,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-29,362,317.03	570,637,682.97
（一）综合收益总额							-				-29,362,317.03	-29,362,317.03
（二）所有者投入和减少资本	600,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	600,000,000.00
1.所有者投入的普通股	600,000,000.00											600,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												299,427,120.41
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积											-	-
2.提取一般风险准备												-
3.对所有者（或股东）的分配												-
4.其他												-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）												-
2.盈余公积转增资本（或股本）												-
3.盈余公积弥补亏损												-
4.设定受益计划变动额结转留存收益												-
5.其他综合收益结转留存收益												-
6.其他												-
（五）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取												-
2.本年使用												-
（六）其他												-
四、本年年末余额	4,700,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	217,308,687.07	-	5,228,117,746.18	10,145,426,433.25

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

中海宏洋地产集团有限公司

2023 年 1-6 月财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

一、合并财务报表主要项目注释

说明: 期初指2023年1月1日, 期末指2023年06月30日, 上年同期指2022年1-6月, 本期指2023年1-6月。

(一) 货币资金

1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额
现金		
银行存款	26,760,042,372.48	22,478,542,536.16
其他货币资金	138,853,370.60	55,278,545.88
<u>合计</u>	<u>26,898,895,743.08</u>	<u>22,533,821,082.04</u>

(二) 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内 (含 1 年)	16,117,166.33	11,090,940.12
1-2 年 (含 2 年)	331,839.68	74,057.87
2-3 年 (含 3 年)	337,474.73	
3 年以上	873,753.32	208,637.00
<u>合计</u>	<u>17,660,234.06</u>	<u>11,373,634.99</u>

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	17,660,234.06	100.00			17,660,234.06
<u>合计</u>	<u>17,660,234.06</u>	<u>100.00</u>			<u>17,660,234.06</u>

接上表:

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

3. 按欠款方归集的期末应收账款金额前五名情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
盐城海建置业有限公司	13,000,000.00	73.61	
厦门思总建设有限公司	2,108,253.79	11.94	
吉林市绿孚生态农业有限公司	547,964.32	3.10	
合肥建工集团有限公司	485,229.86	2.75	
吉林市建工建设集团有限公司	376,790.89	2.13	
合计	16,518,238.86	94.53	

(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	659,739,243.27	82.29	550,895,651.78	63.62
1-2 年 (含 2 年)	127,430,156.42	15.89	303,487,642.93	35.05
2-3 年 (含 3 年)	11,022,544.47	1.37	11,506,067.19	1.32
3 年以上	3,522,745.00	0.44	62,706.00	0.01
合计	801,714,689.16	100.00	865,952,067.90	100.00

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例 (%)
南宁市财政局	351,316,520.52	43.82
包头市土地储备中心	60,000,000.00	7.48
上海三菱电梯有限公司	42,352,501.15	5.28
甘肃中石油昆仑燃气建安投资有限公司	28,781,766.76	3.59
宁夏大捷建设工程有限公司	28,087,198.40	3.50
合计	510,537,986.83	63.68

(四) 其他应收款

1. 总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	13,827,020,206.06	12,165,523,387.87
<u>合计</u>	<u>13,827,020,206.06</u>	<u>12,165,523,387.87</u>

2. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内 (含 1 年)	4,537,669,583.63	3,175,612,291.74
1-2 年 (含 2 年)	2,150,895,689.79	5,822,044,295.74
2-3 年 (含 3 年)	3,783,889,723.04	2,313,222,033.95
3 年以上	3,409,008,187.84	909,087,744.68
<u>合计</u>	<u>13,881,463,184.30</u>	<u>12,219,966,366.11</u>

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
备用金及押金	202,678,912.77	171,759,000.84
关联方往来款	10,133,741,104.03	10,622,195,280.50
其他	3,545,043,167.50	1,426,012,084.77
<u>合计</u>	<u>13,881,463,184.30</u>	<u>12,219,966,366.11</u>

(3) 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	13,881,463,184.30	100	54,442,978.24	0.39	13,827,020,206.06
<u>合计</u>	<u>13,881,463,184.30</u>	<u>100</u>	<u>54,442,978.24</u>	<u>0.45</u>	<u>13,827,020,206.06</u>

接上表:

类别	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	12,219,966,366.11	100.00	54,442,978.24	0.45	12,165,523,387.87
合计	12,219,966,366.11	100.00	54,442,978.24	0.45	12,165,523,387.87

(4) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收坏账准备	54,442,978.24					54,442,978.24
合计	54,442,978.24					54,442,978.24

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例 (%)	坏账准备 期末余额
中海宏洋(深圳)投资集团有限公司	往来款	4,005,410,972.89	1年以内、1-2年、2-3年、 3年以上	28.85	
中海宏洋庐山西海(九江)投资有限公司	往来款	1,709,000,000.00	3年以上	12.31	
中海海富地产(九江)有限公司	往来款	762,904,490.42	1年以内、1-2年	5.50	
西宁中海宏洋房地产开发有限公司	往来款	530,567,394.80	1年以内、1-2年、2-3年	3.82	
中海宏洋地产汕头投资有限公司	往来款	502,999,133.54	1年以内、1-2年	3.62	
合计		7,510,881,991.65		54.11	

(五) 存货

1. 分类列示

项目	账面 余额	期末余额	
		存货跌价准备	账面 价值
开发成本	82,053,335,183.36	1,737,249,216.10	80,316,085,967.26
开发产品	11,188,702,378.09	580,706,121.26	10,607,996,256.83
合计	93,242,037,561.45	2,317,955,337.36	90,924,082,224.09

续表

项目	期初余额
----	------

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

2. 开发产品项目列示如下:

项目名称	地区	2022 年期末余额	存货跌价准备	2022 期末账面价值
南宁半山壹号	南宁	1,157,992,587.94		1,157,992,587.94
汕头铂悦府	汕头	846,175,080.49		846,175,080.49
吉林河山郡 01	吉林	803,324,457.34		803,324,457.34
中海天钻	柳州	867,337,389.48		867,337,389.48
兰州铂悦世家	兰州	788,149,863.23	458,346,788.13	329,803,075.10
中海铂悦府项目	兰州	286,564,848.46		286,564,848.46
中海南滨西二区	汕头	461,841,751.42		461,841,751.42
兰州寰宇天下紫郡	兰州	190,793,909.65		190,793,909.65
遵义九樾	遵义	165,394,687.23		165,394,687.23
银川九樾	银川	136,812,669.11		136,812,669.11
汕头悦江府	汕头	148,269,619.93		148,269,619.93
赣州城南壹号	赣州	41,621,822.02		41,621,822.02
丹阳时代都会	丹阳	81,437,861.49		81,437,861.49
遵义新都会	遵义	93,486,137.71		93,486,137.71
清远阅湖花园	清远	115,602,721.21	7,493,834.94	108,108,886.27
东山 1-4 地块	吉林	133,370,722.08		133,370,722.08
海华花园项目	常州	120,056,331.28		120,056,331.28
河山雅颂	呼和浩特市	45,289,473.01		45,289,473.01
呼市河山原著	呼和浩特市	20,938,721.87		20,938,721.87
银川连湖花园一区	银川	109,276,058.91		109,276,058.91
银川半岛华府	银川	75,207,558.92		75,207,558.92
中海城项目	济宁	39,323,543.35		39,323,543.35
银川连湖花园十区	银川	44,733,498.30		44,733,498.30
银川连湖花园九区	银川	48,616,849.24		48,616,849.24
中海华山城	渭南	67,223,306.72	42,116,772.19	25,106,534.53
银川连湖花园五区	银川	53,911,655.61		53,911,655.61
银川连湖花园六区	银川	65,851,552.11		65,851,552.11
九樾花园项目	盐城	49,032,795.88		49,032,795.88

项目名称	地区	2022 年期末余额	存货跌价准备	2022 期末账面价值
中海·枫丹公馆	北京	43,864,394.01		43,864,394.01
合肥熙岸	合肥	52,749,649.96		52,749,649.96
凯旋门 03 地块	汕头	34,430,784.12		34,430,784.12
华樾项目	扬州	16,697,247.71		16,697,247.71
香山路 66 号地块	吉林	20,897,739.02		20,897,739.02
银川连湖花园八区	银川	25,404,927.55		25,404,927.55
寰宇天下花园一区	汕头	28,041,502.54		28,041,502.54
呼市铂悦府	呼和浩特市	17,532,111.77		17,532,111.77
中海御龙湾	呼和浩特市	22,623,548.09		22,623,548.09
银川新都会	银川	11,716,442.55		11,716,442.55
中海紫御华府项目	渭南	15,346,452.73		15,346,452.73
中海阳光玫瑰园项目	惠州	16,055,045.87		16,055,045.87
银川连湖花园七区	银川	3,410,292.43		3,410,292.43
银川连湖花园十二区	银川	14,435,069.83		14,435,069.83
济宁凤凰里	济宁	5,522,955.73		5,522,955.73
御湖熙岸项目	南宁	11,970,000.00		11,970,000.00
国社 5-2 地块	吉林	7,325,895.59		7,325,895.59
绍兴九樾	绍兴	5,003,927.16		5,003,927.16
运河丹堤花园	扬州	3,482,052.29		3,482,052.29
雍翠峰项目	南宁	2,940,000.00		2,940,000.00
榆苑公寓	北京	2,675,104.24		2,675,104.24
凯旋门雅苑	汕头	2,229,215.36		2,229,215.36
中海凯旋门	呼和浩特市	1,854,950.98		1,854,950.98
银川连湖花园二区	银川	1,011,473.53		1,011,473.53
国社 2-2 地块	吉林	966,874.40		966,874.40
兰州凯旋门	兰州	685,207.08		685,207.08
紫御江城	吉林	74,471.32		74,471.32
银川连湖花园三区	银川	595,000.00		595,000.00
光大花园	广州	596,503.08		596,503.08
中海华庭	兰州	123,321.65		123,321.65
中海广场	兰州	99,489.98		99,489.98
廊坊铂悦公馆	廊坊	261,316,762.38		261,316,762.38
徐州熙悦华府	徐州	5,893,972.60		5,893,972.60
盐城华樾	盐城	400,956,950.68		400,956,950.68

项目名称	地区	2022 年期末余额	存货跌价准备	2022 期末账面价值
金华九樾	金华	271,061,229.53		271,061,229.53
银川连湖花园四区	银川	1,833,839.79		1,833,839.79
吉林寰宇天下一期(东山3#)	吉林	507,813,519.11		507,813,519.11
唐山九樾	唐山	25,277,686.89		25,277,686.89
合肥观园	合肥	172,944,553.17		172,944,553.17
株洲学府里(28-3)	株洲	256,444,478.94		256,444,478.94
徐州熙悦华府(卧牛山A6)	徐州	1,795,091.27		1,795,091.27
兰州寰宇天下 云境	兰州	50,579,330.51		50,579,330.51
兰州铂悦公馆	兰州	293,176,441.83		293,176,441.83
唐山枫丹公馆	唐山	1,237,864,744.71		1,237,864,744.71
潍坊世家	潍坊	104,854,492.36		104,854,492.36
潍坊悦江府	潍坊	168,890,159.76	72,748,726.00	96,141,433.76
合计		11,188,702,378.09	580,706,121.26	10,607,996,256.83

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税费	2,298,449,086.27	2,338,259,343.27
未抵扣的进项税	745,265,281.33	599,206,098.19
合计	3,043,714,367.60	2,937,465,441.46

(七) 债权投资

1. 债权投资情况

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
委托贷款	300,000,000.00		300,000,000.00	300,000,000.00		300,000,000.00
合计	300,000,000.00		300,000,000.00	300,000,000.00		300,000,000.00

(八) 长期股权投资

被投资单位名称	期初余额	本期增减变动					
		追加投资	减少投资	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	

一、合营企业

被投资单位名称	期初余额	本期增减变动				其他综合收益调整	其他权益变动
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益			
1、湛江市海创房地产开发有限公司	186,072,416.07			-10,194,222.80			
2、金华市金筑房地产开发有限公司	160,906,656.74			-10,630,604.66			
3、湛江市金顺房地产开发有限公司	108,904,863.11			-5,057,331.59			
4、金华市万赫建筑装饰有限公司	193,450.15			163.2			
小计	456,077,386.07			-25,881,995.85			
二、联营企业							
1、盐城海建置业有限公司	57,155,922.12			1,634,476.81			
2、泰州市中海润泰置业有限公司	45,571,371.05			-370,819.95			
3、北京云建房地产开发有限责任公司	24,446,085.40			328,413.24			
4、常州市中海海澄房地产开发有限公司	208,981,988.46			-4,188,102.77			
5、中海宏洋（盐城）房地产开发有限公司	83,050,844.51			9,865,137.72			
6、惠州市海珑房地产开发有限公司	117,383,783.86			-1,824,103.72			
7、淄博海创置业有限公司	2,825,005.56			-1,940,152.93			
小计	539,415,000.96			3,504,848.40			
合计	995,492,387.03			-22,377,147.45			

接上表：

被投资单位名称	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金红利或利润	本期计提减值准备	其他		
一、合营企业					
1、湛江市海创房地产开发有限公司				175,878,193.27	
2、金华市金筑房地产开发有限公司				150,276,052.08	
3、湛江市金顺房地产开发有限公司				103,847,531.52	
4、金华市万赫建筑装饰有限公司				193,613.35	
小计				430,195,390.22	
二、联营企业					
1、盐城海建置业有限公司				58,790,398.93	
2、泰州市中海润泰置业有限公司				45,200,551.10	
3、北京云建房地产开发有限责任公司				24,774,498.64	
4、常州市中海海澄房地产开发有限公司				204,793,885.69	
5、中海宏洋（盐城）房地产开发有限公司				92,915,982.23	
6、惠州市海珑房地产开发有限公司				115,559,680.14	

被投资单位名称	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金红 利或利润	本期计提减 值准备	其他		
8、淄博海创置业有限公司				884,852.63	
小计				<u>542,919,849.36</u>	
合计				<u>973,115,239.58</u>	

（九）投资性房地产

1. 投资性房地产计量模式

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	1,545,719,728.76	1,545,719,728.76
2. 本期增加金额	<u>488,839,397.92</u>	<u>488,839,397.92</u>
（1）在建工程转入		
（2）自用房地产或存货转入	488,839,397.92	488,839,397.92
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	<u>2,034,559,126.68</u>	<u>2,034,559,126.68</u>
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	340,317,806.75	340,317,806.75
2. 本期增加金额	<u>39,550,343.94</u>	<u>39,550,343.94</u>
（1）计提或摊销	39,550,343.94	39,550,343.94
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	<u>379,868,150.69</u>	<u>379,868,150.69</u>
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	<u>1,654,690,975.99</u>	<u>1,654,690,975.99</u>
2. 期初账面价值	<u>1,205,401,922.01</u>	<u>1,205,401,922.01</u>

（十）固定资产

1. 总表情况

(1) 分类列示

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

2. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公及其他设备	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	112,067,311.83	21,329,905.17	17,949,053.02	151,346,270.02
2. 本期增加金额		<u>35,300.00</u>	<u>118,534.20</u>	<u>153,834.20</u>
(1) 购置		35,300.00	118,534.20	153,834.20
(2) 合并增加				
3. 本期减少金额		<u>1,139,989.83</u>		<u>1,139,989.83</u>
(1) 处置或报废		1,139,989.83		1,139,989.83
4. 期末余额	<u>112,067,311.83</u>	<u>20,225,215.34</u>	<u>18,067,587.22</u>	<u>150,360,114.39</u>
二、累计折旧				
1. 期初余额	52,208,607.90	17,470,155.58	12,344,010.22	82,022,773.70
2. 本期增加金额	<u>2,801,783.22</u>	<u>840,434.34</u>	<u>1,807,778.14</u>	<u>5,449,995.70</u>
(1) 计提	2,801,783.22	840,434.34	1,807,778.14	5,449,995.70
(2) 合并增加				0.00
3. 本期减少金额		<u>1,139,989.83</u>		<u>1,139,989.83</u>
(1) 处置或报废		1,139,989.83		1,139,989.83
4. 期末余额	<u>55,010,391.12</u>	<u>17,170,600.09</u>	<u>14,151,788.36</u>	<u>86,332,779.57</u>
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	<u>57,056,920.71</u>	<u>3,054,615.25</u>	<u>3,915,798.86</u>	<u>64,027,334.82</u>
2. 期初账面价值	<u>59,858,703.93</u>	<u>3,859,749.59</u>	<u>5,605,042.80</u>	<u>69,323,496.32</u>

(十一) 在建工程

1. 总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
在建工程	7,624,911.96	1,585,895.79
合计	<u>7,624,911.96</u>	<u>1,585,895.79</u>

2. 在建工程

(1) 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
光大国际中心 地下车库改造	7,624,911.96		7,624,911.96	1,585,895.79		1,585,895.79
合计	7,624,911.96		7,624,911.96	1,585,895.79		1,585,895.79

(十二) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	35,862,306.26	35,862,306.26
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	<u>35,862,306.26</u>	<u>35,862,306.26</u>
二、累计折旧		
1. 期初余额	13,162,339.61	13,162,339.61
2. 本期增加金额	<u>4,784,530.99</u>	<u>4,784,530.99</u>
(1) 计提	4,784,530.99	4,784,530.99
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	<u>17,946,870.60</u>	<u>17,946,870.60</u>
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值		

项目	房屋及建筑物	合计
1. 期末账面价值	<u>17,915,435.66</u>	<u>17,915,435.66</u>
2. 期初账面价值	<u>22,699,966.65</u>	<u>22,699,966.65</u>

（十三）无形资产

1. 无形资产情况

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	887,341.63	887,341.63
2. 本期增加金额	37,610.62	37,610.62
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	<u>924,952.25</u>	<u>924,952.25</u>
二、累计摊销		
1. 期初余额	758,797.64	758,797.64
2. 本期增加金额	<u>55,601.85</u>	<u>55,601.85</u>
（1）计提	55,601.85	55,601.85
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	<u>814,399.49</u>	<u>814,399.49</u>
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	<u>110,552.76</u>	<u>110,552.76</u>
2. 期初账面价值	<u>128,543.99</u>	<u>128,543.99</u>

（十四）商誉

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

（十五）长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
汕头环宇天地与寰宇市场开办费	207,720.62		38,947.98		168,772.64
售楼处装修及软装	6,042,434.23		2,416,994.34		3,625,439.89
写字楼装修及软装	2,320,567.76	405,777.80	684,757.59		2,041,587.97
合计	8,570,722.61	405,777.80	3,140,699.91		5,835,800.50

(十六) 递延所得税资产及递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
成本分摊及计提	722,336,347.44	180,584,086.86	843,457,310.04	210,864,327.51
预收房款预计毛利	5,463,072,427.08	1,365,768,106.77	6,086,272,713.52	1,521,568,178.38
可抵扣亏损	472,512,241.84	118,128,060.46	133,530,468.60	33,382,617.15
预提应付未付税费等	1,482,151,224.52	370,537,806.13	1,183,439,571.16	295,859,892.79
合计	8,140,072,240.88	2,035,018,060.22	8,246,700,063.32	2,061,675,015.83

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
预缴土地增值税等	1,216,673,909.48	304,168,477.37	1,222,829,124.13	305,707,281.03
合计	1,216,673,909.48	304,168,477.37	1,222,829,124.13	305,707,281.03

(十七) 短期借款

借款条件类别	期末余额	期初余额
保证借款	250,000,000.00	
合计	250,000,000.00	

(十八) 应付账款

1. 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	8,823,510,595.41	9,665,238,263.99
合计	8,823,510,595.41	9,665,238,263.99

(十九) 预收款项

1. 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	43,656,362.92	7,897,334.45
1 年以上	87,139.44	168,819.80
<u>合计</u>	<u>43,743,502.36</u>	<u>8,066,154.25</u>

(二十) 合同负债

1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收房款	43,304,845,422.04	44,388,163,651.32
<u>合计</u>	<u>43,304,845,422.04</u>	<u>44,388,163,651.32</u>

(二十一) 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	3,052,891.00	406,338,380.04	408,667,616.02	723,655.02
二、离职后福利中-设定提存计划负债	10,114.32	16,203,417.57	16,203,417.57	10,114.32
三、辞退福利		5,362,942.24	5,362,942.24	
四、一年内到期的其他福利				
<u>合 计</u>	<u>3,063,005.32</u>	<u>427,904,739.85</u>	<u>430,233,975.83</u>	<u>733,769.34</u>

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	2,626,576.83	358,577,342.22	360,973,102.30	230,816.75
二、职工福利费		23,676,469.13	23,600,834.96	75,634.17
三、社会保险费	1,103.85	7,583,130.78	7,583,130.78	1,103.85
其中：医疗保险费	1,103.85	7,097,955.78	7,097,955.78	1,103.85
工伤保险费		343,414.52	343,414.52	0.00
生育保险费		141,635.68	141,635.68	0.00
其他		124.80	124.80	0.00
四、住房公积金	5,924.00	11,003,036.64	11,003,036.64	5,924.00
五、工会经费和职工教育经费	419,286.32	5,498,401.27	5,507,511.34	410,176.25

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
<u>合 计</u>	<u>3,052,891.00</u>	<u>406,338,380.04</u>	<u>408,667,616.02</u>	<u>723,655.02</u>

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 基本养老保险	8,473.68	13,685,266.82	13,685,266.82	8,473.68
2. 失业保险费		427,611.58	427,611.58	0.00
3. 企业年金缴费	1,640.64	2,090,539.17	2,090,539.17	1,640.64
<u>合计</u>	<u>10,114.32</u>	<u>16,203,417.57</u>	<u>16,203,417.57</u>	<u>10,114.32</u>

(二十二) 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
企业所得税	409,391,796.64	681,817,668.85
增值税	152,861,950.74	21,218,259.07
土地增值税	1,280,301,596.91	1,702,704,468.45
土地使用税		2,410,991.77
房产税		91,866.68
城市维护建设税	14,001,127.93	5,536,825.77
教育费附加	11,728,638.91	3,930,362.58
代扣代缴个人所得税	3,849,608.32	9,873,468.51
其他	573,269.81	908,936.10
<u>合计</u>	<u>1,872,707,989.26</u>	<u>2,428,492,847.78</u>

(二十三) 其他应付款

1. 总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	316,642,183.85	316,642,183.85
其他应付款	30,182,173,460.33	31,873,851,424.61
<u>合计</u>	<u>30,498,815,644.18</u>	<u>32,190,493,608.46</u>

2. 应付股利

(1) 分类列示

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

3. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来款	23,166,323,921.56	24,906,445,635.08
暂收代收款项	27,030,014.23	62,312,159.23
押金及保证金	273,048,909.48	236,268,438.78
少数股东往来款及其他	6,715,770,615.06	6,668,825,191.52
<u>合计</u>	<u>30,182,173,460.33</u>	<u>31,873,851,424.61</u>

(二十四) 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	6,638,434,074.07	4,055,000,000.00
1 年内到期的应付债券利息	45,393,888.89	6,705,555.56
1 年内到期的租赁负债	6,049,826.20	6,283,425.39
<u>合 计</u>	<u>6,689,877,789.16</u>	<u>4,067,988,980.95</u>

(二十五) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	3,872,632,444.68	3,993,406,866.85
22 宏洋优	700,000,000.00	700,000,000.00
<u>合计</u>	<u>4,572,632,444.68</u>	<u>4,693,406,866.85</u>

注：2022年7月26日，本集团通过招商证券资产管理有限公司设立“中海宏洋2022年度第1期购房尾款资产支持专项计划”，据此发行优先级资产支持证券，证券简称22宏洋优，证券代码180471，发行总额7亿元，期限364天，票面年利率2.7%，到期一次性付息；以及发行次级资产支持证券，证券简称22宏洋次，证券代码180472，发行总额0.37亿元，期限364天，到期分配剩余收益，由本集团进行认购0.37亿元。该项计划于2023年7月25日到期。

(二十六) 长期借款

借款条件类别	期末余额	期初余额
--------	------	------

借款条件类别	期末余额	期初余额
信用借款	9,995,960,000.00	11,631,846,000.00
抵押借款	3,410,000,000.00	2,664,000,000.00
保证借款	10,274,118,495.12	11,989,333,333.33
小计	<u>23,680,078,495.12</u>	<u>26,285,179,333.33</u>
减：一年内到期的长期借款	6,638,434,074.07	4,055,000,000.00
合计	<u>17,041,644,421.05</u>	<u>22,230,179,333.33</u>

(二十七) 应付债券

1. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
22 宏洋 01	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
23 宏洋 01	1,000,000,000.00	
23 宏洋 02	1,200,000,000.00	
GC 宏洋 01	500,000,000.00	
合 计	<u>3,700,000,000.00</u>	<u>1,000,000,000.00</u>

2. 应付债券的增减变动：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
22 宏洋 01	1,000,000,000.00	2022 年 10 月 21 日	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
23 宏洋 01	1,000,000,000.00	2023 年 02 月 24 日	3 年	1,000,000,000.00	
23 宏洋 02	1,200,000,000.00	2023 年 03 月 21 日	5 年	1,200,000,000.00	
GC 宏洋 01	500,000,000.00	2023 年 06 月 06 日	4 年	500,000,000.00	
合计	<u>3,700,000,000.00</u>			<u>3,700,000,000.00</u>	<u>1,000,000,000.00</u>

接上表：

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还金额	一年内到期	期末余额
22 宏洋 01		23,705,555.56			23,705,555.56	1,000,000,000.00
23 宏洋 01	1,000,000,000.00	13,325,000.00			13,325,000.00	1,000,000,000.00
23 宏洋 02	1,200,000,000.00	7,346,666.67			7,346,666.67	1,200,000,000.00
GC 宏洋 01	500,000,000.00	1,016,666.67			1,016,666.67	500,000,000.00
合计	<u>2,700,000,000.00</u>	<u>45,393,888.89</u>			<u>45,393,888.89</u>	<u>3,700,000,000.00</u>

注：

1、本集团2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（专项用于并购）于2022年10月28日起在上海证券交易所上市，发行规模10亿元，票面利率3.40%，3年期，按年付息。该债券证券简称为“22宏洋01”，证券代码为“137885”。

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

3、本集团中海宏洋地产集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）于2023年4月7日起在上海证券交易所上市，发行规模12亿元，票面利率3.8%，5年期，按年付息。该债券证券简称为“23宏洋02”，证券代码为“115137”。

4、本集团中海宏洋地产集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行碳中和绿色公司债券（第一期）于2023年6月12日起在上海证券交易所上市，发行规模5亿元，票面利率3.05%，4年期，按年付息。该债券证券简称为“GC宏洋01”，证券代码为“115401”。

（二十八）租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	17,665,593.47	25,068,993.65
减：未确认的融资费用	1,276,717.92	2,792,587.55
减：重分类至一年内到期的非流动负债	6,049,826.20	6,283,425.39
<u>合计</u>	<u>10,339,049.35</u>	<u>15,992,980.71</u>

（二十九）递延收益

递延收益情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
保障性安居工程补助	3,452,801.88	3,452,801.88			与收益相关的政府补助
<u>合计</u>	<u>3,452,801.88</u>	<u>3,452,801.88</u>			

（三十）实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例（%）			投资金额	所占比例（%）
PANDUE INVESTMENTS LIMITED	4,850,000,000.00	100.00	307,630,879.00		5,157,630,879.00	100

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	4,850,000,000.00	100.00	307,630,879.00		5,157,630,879.00	100

注：PANDUE INVESTMENTS LIMITED 已于 2023 年 3 月期间以货币出资完成本期增资 100,000,000.00 元，另外 207,630,879.00 元通过债转股的方式新增。

（三十一）资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（或股本溢价）	334,568,006.42			334,568,006.42
合计	334,568,006.42			334,568,006.42

（三十二）盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	217,308,687.07			217,308,687.07
合计	217,308,687.07			217,308,687.07

（三十三）未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期期末未分配利润	10,874,582,444.68	10,454,542,973.60
前期差错更正		
调整期初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	10,874,582,444.68	10,454,542,973.60
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,513,233,215.49	420,039,471.08
减：提取法定盈余公积		
期末未分配利润	12,387,815,660.17	10,874,582,444.68

（三十四）营业收入、营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	19,959,868,434.74	16,259,132,428.84	14,794,434,742.45	11,942,220,401.40
其他业务	35,445,123.18	20,922,906.29	27,874,976.62	22,165,265.20

合计	19,995,313,557.92	16,280,055,335.13	14,822,309,719.07	11,964,385,666.60
----	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

营业收入明细：

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	19,959,868,434.74	14,794,434,742.45
其中：房地产销售收入	19,852,570,453.02	14,676,873,668.95
物业租赁收入	107,297,981.72	117,561,073.50
其他业务	35,445,123.18	27,874,976.62
合计	19,995,313,557.92	14,822,309,719.07

（三十五）财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	239,038,859.54	283,235,233.08
减：利息收入	216,377,569.96	75,806,151.20
手续费	5,287,427.58	2,184,062.29
合计	27,948,717.16	209,613,144.17

二、合并范围的变更

（一）本期无合并范围的并更。

三、重要会计政策变更

（一）本期无重要会计政策变更。