

中海宏洋地产集团有限公司
审计报告及财务报表
2024 年度
信会师报字[2025]第 ZI20364 号

立
(
文

立
(
文



中海宏洋地产集团有限公司

审计报告及财务报表

(2024年01月01日至2024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	1-102
三、	事务所执业资质证明	





审计报告

信会师报字[2025]第 ZI20364 号

中海宏洋地产集团有限公司：

一、 审计意见

我们审计了中海宏洋地产集团有限公司（以下简称中海宏洋集团）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 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，公允反映了中海宏洋集团 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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



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

治理层负责监督中海宏洋集团的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据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，就可能导致对中海宏洋集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中海宏洋集团不能持续经营。

（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。



(六) 就中海宏洋集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对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：



中国注册会计师
440300251107

中国注册会计师：



中国·上海

2025年4月18日





中海宏洋地产集团有限公司
合并资产负债表
2024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)	20,506,992,394.75	19,946,692,105.90
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	172,645,568.52	141,540,122.42
应收款项融资			
预付款项	(三)	217,059,259.45	423,622,614.98
应收资金集中管理款			
其他应收款	(四)	12,058,124,927.39	13,949,105,947.59
其中: 应收股利			
存货	(五)	60,168,874,073.90	81,501,123,032.26
其中: 开发成本		41,354,908,228.44	68,451,819,228.87
开发产品		18,813,965,845.46	13,049,303,803.39
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	(六)	2,273,766,369.30	2,811,935,921.16
流动资产合计		95,397,462,593.31	118,774,019,744.31
非流动资产:			
债权投资	(七)		300,000,000.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(八)	739,084,919.26	698,876,249.69
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	(九)	1,499,374,056.13	1,602,918,669.37
固定资产	(十)	48,906,226.44	59,062,324.90
其中: 固定资产原价		139,720,356.44	148,847,167.03
累计折旧		90,814,130.00	89,784,842.13
固定资产减值准备			
在建工程	(十一)	11,067,743.74	10,725,019.74
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(十二)	16,287,302.35	15,033,109.83
无形资产	(十三)	34,742.78	76,393.94
开发支出			
商誉	(十四)	38,016,169.29	38,016,169.29
长期待摊费用	(十五)	3,239,455.82	2,796,542.02
递延所得税资产	(十六)	1,266,653,051.99	1,661,571,617.41
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,622,663,667.80	4,389,076,096.19
资产总计		99,020,126,261.11	123,163,095,840.50

注: 后附财务报表附注为财务报表的组成部分。下同。

企业法定代表人:

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
 合并资产负债表（续）
 2024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	(十七)	500,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	(十八)	7,245,643,175.67	8,968,420,713.81
预收款项	(十九)	36,696,534.19	43,296,820.50
合同负债	(二十)	20,171,754,108.08	32,534,788,056.80
应付职工薪酬	(二十一)	7,483,379.48	11,884,255.96
应交税费	(二十二)	1,642,122,845.64	1,922,141,557.15
其他应付款	(二十三)	23,748,171,181.93	28,129,401,015.77
其中：应付股利		76,890,984.20	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(二十四)	4,372,741,451.50	8,573,151,244.78
其他流动负债	(二十五)	1,814,702,550.95	2,928,130,925.09
流动负债合计		59,539,315,227.44	83,111,214,589.86
非流动负债：			
长期借款	(二十六)	9,874,289,000.00	10,394,506,642.10
应付债券	(二十七)	4,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	(二十八)	11,005,619.69	10,592,074.12
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	(十六)	39,370,530.26	198,603,383.60
其他非流动负债			
非流动负债合计		13,924,665,149.95	15,603,702,099.82
负债合计		73,463,980,377.39	98,714,916,689.68
所有者权益：			
实收资本	(二十九)	6,007,630,879.00	6,007,630,879.00
其他权益工具			
资本公积	(三十)	532,809,294.67	751,973,007.45
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	(三十一)	547,400,546.42	247,738,947.56
其中：法定公积金		547,400,546.42	247,738,947.56
未分配利润	(三十二)	13,845,632,841.89	12,957,835,601.67
归属于母公司所有者权益合计		20,933,473,561.98	19,965,178,435.68
少数股东权益		4,622,672,321.74	4,483,000,715.14
所有者权益合计		25,556,145,883.72	24,448,179,150.82
负债和所有者权益总计		99,020,126,261.11	123,163,095,840.50

企业法定代表人：

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
母公司资产负债表
2024年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十二	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		6,999,233,595.61	6,050,991,149.19
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	6,290,000.00	13,000,000.00
应收款项融资			
预付款项		20,300.00	36,300.00
应收资金集中管理款			
其他应收款	(二)	28,850,185,671.67	32,655,741,862.67
其中: 应收股利			
存货		2,675,104.24	2,675,104.24
其中: 开发成本			
开发产品		2,675,104.24	2,675,104.24
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		41,409.68	52,647,831.28
流动资产合计		35,858,446,081.20	38,775,092,247.38
非流动资产:			
债权投资		1,900,000,000.00	6,350,000,000.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	8,414,842,793.22	8,402,165,256.49
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		41,757.27	65,054.63
其中: 固定资产原价		1,679,120.37	1,645,584.20
累计折旧		1,637,363.10	1,580,529.57
固定资产减值准备			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		214,196.88	
递延所得税资产		45.87	3,079.77
其他非流动资产			
其中: 特准储备物资			
非流动资产合计		10,315,098,793.24	14,752,233,390.89
资产总计		46,173,544,874.44	53,527,325,638.27

企业法定代表人:

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
 母公司资产负债表（续）
 2024年12月31日
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十二	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		500,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,490,156.14	2,101,361.02
预收款项			
合同负债		1,834.86	134,278.00
应付职工薪酬		16,235.91	7,400.33
应交税费		2,833,691.49	57,137,586.92
其他应付款		20,268,198,779.33	27,374,899,181.64
其中：应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,661,580,346.11	3,253,879,411.11
其他流动负债		165.14	
流动负债合计		23,434,121,208.98	30,688,159,219.02
非流动负债：			
长期借款		3,974,440,000.00	6,138,740,000.00
应付债券		4,000,000,000.00	5,000,000,000.00
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		621,560.56	
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,975,061,560.56	11,138,740,000.00
负债合计		31,409,182,769.54	41,826,899,219.02
所有者权益：			
实收资本		6,007,630,879.00	6,007,630,879.00
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		547,400,546.42	247,738,947.56
其中：法定公积金		547,400,546.42	247,738,947.56
未分配利润		8,209,330,679.48	5,445,056,592.69
所有者权益合计		14,764,362,104.90	11,700,426,419.25
负债和所有者权益总计		46,173,544,874.44	53,527,325,638.27

企业法定代表人：

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
合并利润表
2024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		40,165,564,761.53	43,941,603,128.50
其中: 营业收入	(三十三)	40,165,564,761.53	43,941,603,128.50
二、营业总成本		37,181,198,210.64	39,834,526,445.01
其中: 营业成本	(三十三)	34,871,189,287.13	37,224,427,999.81
税金及附加		656,137,208.60	1,078,162,181.40
销售费用	(三十四)	1,006,224,438.93	1,119,898,019.80
管理费用	(三十四)	410,708,276.88	424,278,550.53
研发费用			
财务费用	(三十四)	236,938,999.10	-12,240,306.53
其中: 利息费用		402,218,124.53	354,885,261.48
利息收入		171,131,061.07	379,673,122.71
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)			
加: 其他收益	(三十五)	1,613,718.59	1,998,950.11
投资收益(损失以“-”号填列)	(三十六)	674,629.52	-38,680,038.40
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		13,343,734.02	-53,673,159.47
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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)	(三十七)	-31,546,718.55	84,609.63
资产减值损失(损失以“-”号填列)	(三十八)	-545,993,113.84	-1,057,804,529.29
资产处置收益(损失以“-”号填列)	(三十九)	76,200.42	30,848.12
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		2,409,191,267.03	3,012,706,523.66
加: 营业外收入	(四十)	60,203,659.72	39,222,845.34
其中: 政府补助		143,151.58	
减: 营业外支出	(四十一)	16,747,858.86	1,613,565.64
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		2,452,647,067.89	3,050,315,803.36
减: 所得税费用	(四十二)	852,130,243.23	1,092,525,894.41
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		1,600,516,824.66	1,957,789,908.95
(一) 按所有权归属分类:			
归属于母公司所有者的净利润		1,187,458,839.08	2,125,223,430.48
少数股东损益		413,057,985.58	-167,433,521.53
(二) 按经营持续性分类:			
持续经营净利润		1,600,516,824.66	1,957,789,908.95
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
归属于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			
5. 其他			
(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(现金流量套期损益的有效部分)			
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		1,600,516,824.66	1,957,789,908.95
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,187,458,839.08	2,125,223,430.48
归属于少数股东的综合收益总额		413,057,985.58	-167,433,521.53

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: 55,983,991.78 元, 上期被合并方实现的净利润为:

-116,350,740.32 元,

企业法定代表人:

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
母公司利润表
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十二	本期金额	上期金额
一、营业总收入		7,710,766.10	38,533,805.45
其中: 营业收入	(四)	7,710,766.10	38,533,805.45
二、营业总成本		493,088,736.58	505,095,976.19
其中: 营业成本	(四)	530,278.16	13,239,240.68
税金及附加		2,572,691.14	-13,987,781.91
销售费用		37,906.74	768,109.90
管理费用		29,931,560.17	29,776,699.38
研发费用			
财务费用		460,016,300.37	475,299,708.14
其中: 利息费用		507,998,030.08	646,735,444.30
利息收入		48,037,684.08	176,976,360.83
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)			
加: 其他收益			18,292.31
投资收益(损失以“-”号填列)	(五)	3,536,942,550.22	795,033,302.32
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		23,410,516.39	-44,522,154.92
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		3,051,564,579.74	328,489,423.89
加: 营业外收入		13,051,310.63	-3,254.30
其中: 政府补助			
减: 营业外支出			4,761.90
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		3,064,615,890.37	328,481,407.69
减: 所得税费用		680,204.72	24,178,802.80
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		3,063,935,685.65	304,302,604.89
(一) 持续经营净利润			
(二) 终止经营净利润			
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			
5. 其他			
(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(现金流量套期损益的有效部分)			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
七、综合收益总额		3,063,935,685.65	304,302,604.89

企业法定代表人:

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
合并现金流量表
2024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		29,449,445,002.19	34,542,382,634.72
收到的税费返还		168,111,376.98	457,508,200.86
收到其他与经营活动有关的现金		16,648,518,374.32	4,632,988,003.16
经营活动现金流入小计		46,266,074,753.49	39,632,878,838.74
购买商品、接受劳务支付的现金		16,721,621,923.12	20,957,626,081.78
支付给职工及为职工支付的现金		701,572,731.48	750,794,415.66
支付的各项税费		2,048,837,132.45	3,675,709,575.41
支付其他与经营活动有关的现金		20,678,808,603.91	10,704,375,795.76
经营活动现金流出小计		40,150,840,390.96	36,088,505,868.61
经营活动产生的现金流量净额	(四十三)	6,115,234,362.53	3,544,372,970.13
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		6,694,934.79	64,875,000.00
取得投资收益收到的现金		42,000,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,458,819.16	176,806.75
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		395,862,356.33	66,203,674.37
投资活动现金流入小计		448,016,110.28	131,255,481.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,942,514.23	6,238,696.58
投资支付的现金		3,432,000.00	
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			
投资活动现金流出小计		6,374,514.23	6,238,696.58
投资活动产生的现金流量净额		441,641,596.05	125,016,784.54
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		48,000,000.00	1,134,000,000.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		48,000,000.00	184,000,000.00
取得借款收到的现金		9,463,234,588.41	7,924,740,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		9,511,234,588.41	9,058,740,000.00
偿还债务支付的现金		14,640,718,304.58	12,275,008,617.16
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		894,386,259.90	1,853,890,786.20
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润			604,251,199.65
支付其他与筹资活动有关的现金			1,268,571,720.14
筹资活动现金流出小计		15,535,104,564.48	15,397,471,123.50
筹资活动产生的现金流量净额		-6,023,869,976.07	-6,338,731,123.50
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			
加: 期初现金及现金等价物余额	(四十三)	19,892,296,525.87	22,561,637,894.70
六、期末现金及现金等价物余额			
	(四十三)	20,425,302,508.38	19,892,296,525.87

企业法定代表人:

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
母公司现金流量表
2024年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十二	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		14,655,940.54	28,472,344.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		34,459,462,643.51	2,372,589,346.39
经营活动现金流入小计		34,474,118,584.05	2,401,061,690.39
购买商品、接受劳务支付的现金		2,198,652.31	12,146,307.43
支付给职工及为职工支付的现金		11,526,978.55	13,118,021.16
支付的各项税费		19,139,927.39	38,820,490.73
支付其他与经营活动有关的现金		33,710,171,293.19	2,249,233,664.80
经营活动现金流出小计		33,743,036,851.44	2,313,318,484.12
经营活动产生的现金流量净额	(六)	731,081,732.61	87,743,206.27
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		10,000,000.00	962,375,000.00
取得投资收益收到的现金		1,202,554,364.39	
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		6,519,850.00	
收到其他与投资活动有关的现金		4,450,000,000.00	514,036,062.89
投资活动现金流入小计		5,669,074,214.39	1,476,411,062.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		316,405.50	18,853.00
投资支付的现金		112,000,000.00	3,106,000,000.00
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			
投资活动现金流出小计		112,316,405.50	3,106,018,853.00
投资活动产生的现金流量净额		5,556,757,808.89	-1,629,607,790.11
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			950,000,000.00
取得借款收到的现金		680,000,000.00	5,486,740,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		680,000,000.00	6,436,740,000.00
偿还债务支付的现金		5,511,590,000.00	5,306,725,527.36
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		508,007,095.08	550,196,061.39
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		6,019,597,095.08	5,856,921,588.75
筹资活动产生的现金流量净额		-5,339,597,095.08	579,818,411.25
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		948,242,446.42	-962,046,172.59
加: 期初现金及现金等价物余额	(六)	6,050,991,149.19	7,013,037,321.78
六、期末现金及现金等价物余额	(六)	6,999,233,595.61	6,050,991,149.19

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

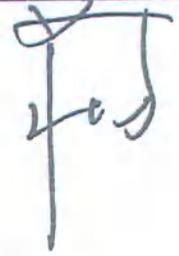
会计机构负责人:

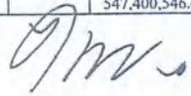




中海宏洋地产集团有限公司
 合并所有者权益变动表
 2024 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本年金额													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润			小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	6,007,630,879.00				751,973,007.45				247,738,947.56		12,957,835,601.67	19,965,178,435.68	4,483,000,715.14	24,448,179,150.82
加: 会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年年初余额	6,007,630,879.00				751,973,007.45				247,738,947.56		12,957,835,601.67	19,965,178,435.68	4,483,000,715.14	24,448,179,150.82
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					-219,163,712.78				299,661,598.86		887,797,240.22	968,295,126.30	139,671,606.60	1,107,966,732.90
(一) 综合收益总额											1,187,458,839.08	1,187,458,839.08	413,057,985.58	1,600,516,824.66
(二) 所有者投入和减少资本					-219,163,712.78								-126,293,755.30	-345,457,468.08
1. 所有者投入的普通股													48,000,000.00	48,000,000.00
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					-219,163,712.78							-219,163,712.78	-174,293,755.30	-393,457,468.08
(三) 专项储备提取和使用														
1. 提取专项储备														
2. 使用专项储备									299,661,598.86		-299,661,598.86		-147,092,623.68	-147,092,623.68
(四) 利润分配									299,661,598.86		-299,661,598.86			
1. 提取盈余公积														
其中: 法定公积金														
任意公积金														
△2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者的分配													-147,092,623.68	-147,092,623.68
4. 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. 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	6,007,630,879.00				532,809,294.67				547,400,546.42		13,845,632,841.89	20,933,473,561.98	4,622,672,321.74	25,556,145,883.72

企业法定代表人: 

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
合并所有者权益变动表（续）
2024 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上年金额													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润			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														
其他					396,018,011.54						-11,540,013.00	384,477,998.54	191,280,491.68	575,758,490.22
二、本年年初余额	4,850,000,000.00				730,586,017.96				217,308,687.07		10,863,042,431.68	16,660,937,136.71	6,281,397,614.25	22,942,334,750.96
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,157,630,879.00				21,386,989.49				30,430,260.49		2,094,793,169.99	3,304,241,298.97	-1,798,396,899.11	1,505,844,399.86
（一）综合收益总额											2,125,223,430.48	2,125,223,430.48	-167,433,521.53	1,957,789,908.95
（二）所有者投入和减少资本	1,157,630,879.00				21,386,989.49						1,179,017,868.49	184,000,000.00	184,000,000.00	1,363,017,868.49
1. 所有者投入的普通股	1,157,630,879.00												184,000,000.00	1,341,630,879.00
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					21,386,989.49							21,386,989.49		21,386,989.49
（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									30,430,260.49		-30,430,260.49		-1,814,963,377.58	-1,814,963,377.58
1. 提取盈余公积									30,430,260.49		-30,430,260.49			
其中：法定公积金														
任意公积金														
△2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者的分配													-380,953,798.42	-380,953,798.42
4. 其他													-1,434,009,579.16	-1,434,009,579.16
（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. 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	6,007,630,879.00				751,973,007.45				247,738,947.56		12,957,835,601.67	19,965,178,435.68	4,483,000,715.14	24,448,179,150.82

企业法定代表人：

[Handwritten signature]

主管会计工作负责人：

[Handwritten signature]

会计机构负责人：

[Handwritten signature]





中海宏洋地产集团有限公司
母公司所有者权益变动表
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本金额											
	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	6,007,630,879.00							247,738,947.56			5,445,056,592.69	11,700,426,419.25
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	6,007,630,879.00							247,738,947.56			5,445,056,592.69	11,700,426,419.25
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)								299,661,598.86			2,764,274,086.79	3,063,935,685.65
(一) 综合收益总额											3,063,935,685.65	3,063,935,685.65
(二) 所有者投入和减少资本												
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												
(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								299,661,598.86			-299,661,598.86	
1. 提取盈余公积								299,661,598.86			-299,661,598.86	
其中: 法定公积金												
任意公积金												
△2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者的分配												
4. 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. 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	6,007,630,879.00							547,400,546.42			8,209,330,679.48	14,764,362,104.90

企业法定代表人:

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
母公司所有者权益变动表（续）
2024 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上年金额											
	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）	1,157,630,879.00							30,430,260.49			273,872,344.40	1,461,933,483.89
（一）综合收益总额											304,302,604.89	304,302,604.89
（二）所有者投入和减少资本	1,157,630,879.00											1,157,630,879.00
1. 所有者投入的普通股	1,157,630,879.00											1,157,630,879.00
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）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								30,430,260.49			-30,430,260.49	
1. 提取盈余公积								30,430,260.49			-30,430,260.49	
其中：法定公积金												
任意公积金												
△2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者的分配												
4. 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. 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	6,007,630,879.00							247,738,947.56			5,445,056,592.69	11,700,426,419.25

企业法定代表人：

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 二〇二四年度财务报表附注

(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) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

中海宏洋地产集团有限公司（以下简称本公司或本集团），为批准设立的有限责任公司，于 1985 年 11 月 22 日在广东省惠州市成立，公司统一社会信用代码：911100001000039544；法定代表人：庄勇。

本公司注册资本为人民币 800,000.00 万元。截至报表日，股东实缴资本人民币 600,763.09 万元。

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

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

本集团属房地产开发行业。

营业执照规定经营范围：城市房地产的投资、开发，房地产买卖、出租，商品房销售，房地产租赁，房屋维修，物业管理；与房地产有关的咨询。（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(三) 母公司以及集团总部的名称

本公司的母公司为 PANDUE INVESTMENTS LIMITED。

PANDUE INVESTMENTS LIMITED 为本公司实际控制人中国海外宏洋集团有限公司（HK00081，简称中国海外宏洋集团）的全资子公司。中国海外宏洋集团的单一大股东为中国海外发展有限公司（HK00688）；中国海外发展有限公司合计持有中国海外宏洋集团 39.63% 股权，其余股权为港股流通股。中国海外发展有限公司系中国建筑集团有限公司控股子公司；中国建筑集团有限公司实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

(四) 营业期限

本公司的营业期限为：1985 年 11 月 22 日至 2054 年 12 月 17 日。

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 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 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。

(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。

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。

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。

(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：开发成本、开发产品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，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

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、 存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备

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的，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转回，转回的金额计入当期损益。

4、 存货可变现净值的确认方法

存货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。

开发产品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程

中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要开发建设的开发成本等存货，在正常开发过程中，以所开发完成的开发产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

(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。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

(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(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

与投资性房地产有关的后续支出,在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时,计入投资性房地产成本;否则,于发生时计入当期损益。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策,出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

本公司对存在减值迹象的投资性房地产,估计其可收回金额,可收回金额低于其账面价值的,确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认,不再转回。

(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服务经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。

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	20	0	5.00
运输设备	年限平均法	4	0	25.00
电子设备	年限平均法	3	0	33.33
办公设备	年限平均法	5	0	20.00

3、 固定资产后续支出的会计处理

固定资产的后续支出是指固定资产在使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

4、 固定资产减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，本公司以单项固定资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

5、 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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的金额计入当期损益。

(十七) 在建工程

1、 在建工程的初始计量和在建工程结转为固定资产的标准

在建工程成本按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

2、 在建工程减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，以单项在建工程为基础估计其可收回金额。难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(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	3 年	收益年限

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。

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

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

5、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可

收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

6、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

7、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) 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是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。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本公司对商誉不摊销，无论是否存在减值迹象，商誉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。商誉减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十一) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用包括：租入写字楼及售楼处的装修等。

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

(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。

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；
- (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。

2、 与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 房地产销售：在房产完工并验收合格，签订了销售合同，达到销售合同约定的交付条件，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。

(2) 物业出租：按与承租方签定的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

(3) 物业服务：本集团在提供物业服务过程中确认收入。

(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），且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

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赁部分进行分拆。

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、(十六)固定资产减值”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;
- 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。

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。

(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、 售后租回交易

公司按照本附注“四、（二十六）收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

(1) 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

在租赁期开始日后，使用权资产和租赁负债的后续计量及租赁变更详见本附注“四、（三十）租赁 1、本公司作为承租人”。在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，公司确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不会导致确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“四、（九）金融工具”。

(2) 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“四、（九）金融工具”。

(三十一) 持有待售及终止经营

1、 持有待售

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

(2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

2、 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

(三十二) 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 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》(财会〔2023〕21 号，以下简称“解释第 17 号”)。

①关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确：

- 企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。
- 对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。
- 对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，应当按照该解释规定对可比期间信息进行调整。本公司执行该规定无影响。

②关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号要求企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，无需披露可比期间相关信息及部分期初信息。

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。

③关于售后租回交易的会计处理

解释第 17 号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定无影响。

2、执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。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。

3、执行《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释第 18 号”），该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

解释第 18 号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

企业在首次执行该解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的，应当按照会计政策变更进行追溯调整。

本公司自 2024 年度起执行该规定无影响。

(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。

(四) 同一控制下企业合并的调整

本年同一控制下合并常州市中海海澄房地产开发有限公司，追溯调整年初数和上期期末数，具体影响如下：

报表项目	上期期末数 (调整前上期金额)	本期年初数 (调整后上期金额)	调整影响数	
			合计	同控合并
资产总额	121,497,516,839.71	123,163,095,840.50	1,665,579,000.79	1,665,579,000.79
负债总额	97,539,659,449.38	98,714,916,689.68	1,175,257,240.30	1,175,257,240.30
归属于母公司所有者 权益总额	19,637,776,673.92	19,965,178,435.68	327,401,761.76	327,401,761.76
其中：实收资本	6,007,630,879.00	6,007,630,879.00		
其他权益工具				
资本公积	325,040,985.32	751,973,007.45	426,932,022.13	426,932,022.13
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	247,738,947.56	247,738,947.56		
一般风险准备				
未分配利润	13,057,365,862.04	12,957,835,601.67	-99,530,260.37	-99,530,260.37
其他				
少数股东权益	4,320,080,716.41	4,483,000,715.14	162,919,998.73	162,919,998.73
营业总收入	43,940,955,394.18	43,941,603,128.50	647,734.32	647,734.32
利润总额	37,223,780,265.49	37,224,427,999.81	647,734.32	647,734.32
归属于母公司所有者 的净利润	2,213,213,677.85	2,125,223,430.48	-87,990,247.37	-87,990,247.37
少数股东损益	-139,073,028.58	-167,433,521.53	-28,360,492.95	-28,360,492.95

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	9%/6%
	本集团亦有业务按简易方式征收增值税，不抵扣进项税额	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%/5%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

税种	计税依据	适用税率(%)
土地增值税	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%
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%
房产税	房产余值；租金收入	按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；12%
其他税项	按国家有关的具体规定计缴	

(二) 税收优惠

根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税[2019]13 号）、《财政部、税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 12 号）和《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》（国家税务总局公告 2021 年第 8 号）以及《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2022 年第 13 号）、《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号）规定，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。本公司部分子公司按规定享受优惠政策。

七、 企业合并及合并财务报表

(一) 子企业情况

单位：人民币万元

序号	企业名称	级次	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例%		享有的表决权%	取得方式
							直接	间接		
1	深圳市建地投资有限公司	一级	深圳市	深圳市	房地产业	1,000.00	100.00		100.00	收购
2	合肥启盛房地产开发有限公司	二级	合肥市	合肥市	房地产业	200,000.00		34.00	51.00	收购
3	中海宏洋地产（银川）有限公司	二级	银川市	银川市	房地产业	2,000.00		15.00	85.00	同一控制下合并
4	广州市光大花园房地产开发有限公司	一级	广州市	广州市	房地产业	2,000.00	42.00		42.00	设立
5	呼和浩特市中海宏洋地产有限公司	一级	呼和浩特市	呼和浩特市	房地产业	5,000.00	100.00		100.00	设立
6	呼和浩特市荣城房地产开发有限公司	一级	呼和浩特市	呼和浩特市	房地产业	1,500.00	100.00		100.00	设立
7	呼和浩特光大环城建设开发有限公司	一级	呼和浩特市	呼和浩特市	商务服务业	12,000.00	80.00		80.00	设立
8	呼和浩特市海巍地产有限公司	一级	呼和浩特市	呼和浩特市	房地产业	1,000.00	100.00		100.00	设立
9	呼和浩特市宏洋海江地产有限公司	一级	呼和浩特市	呼和浩特市	房地产业	1,000.00	100.00		100.00	设立
10	呼和浩特市宏洋海川地产有限公司	一级	呼和浩特市	呼和浩特市	房地产业	1,000.00	100.00		100.00	设立
11	遵义海盛置业有限公司	一级	遵义市	遵义市	房地产业	1,666.67	70.00		70.00	设立
12	遵义中海海润置业有限公司	一级	遵义市	遵义市	房地产业	1,000.00	80.00		80.00	设立
13	中海投资渭南有限公司	一级	渭南市	渭南市	房地产业	30,000.00	100.00		100.00	设立
14	渭南中海兴业置业有限公司	二级	渭南市	渭南市	房地产业	40,000.00		100.00	100.00	设立
15	渭南中海兴华置业有限公司	二级	渭南市	渭南市	房地产业	2,000.00		100.00	100.00	设立
16	吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	一级	吉林市	吉林市	房地产业	5,000.00	100.00		100.00	设立
17	吉林市海通房地产开发有限公司	二级	吉林市	吉林市	房地产业	1,000.00		100.00	100.00	设立
18	吉林市海慧房地产开发有限公司	二级	吉林市	吉林市	房地产业	2,000.00		51.00	51.00	设立

序号	企业名称	级次	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例%		享有的表决权%	取得方式
							直接	间接		
19	吉林市中海海华房地产开发有限公司	一级	吉林市	吉林市	房地产业	5,000.00	85.00		85.00	设立
20	淄博中海宏洋房地产开发有限公司	一级	淄博市	淄博市	房地产业	1,000.00	100.00		100.00	设立
21	滁州中海宏洋房地产有限公司	一级	滁州市	滁州市	房地产业	1,000.00	100.00		100.00	收购
22	南宁中海宏洋房地产有限公司	一级	南宁市	南宁市	房地产业	2,000.00	100.00		100.00	设立
23	南宁中海宏洋海悦房地产有限公司	二级	南宁市	南宁市	房地产业	3,333.33		60.00	60.00	收购
24	柳州中海宏洋房地产有限公司	二级	柳州市	柳州市	房地产业	2,857.14		70.00	70.00	设立
25	南宁中海宏洋海璟房地产有限公司	一级	南宁市	南宁市	房地产业	2,000.00	100.00		100.00	设立
26	南宁中海宏洋海怡房地产有限公司	一级	南宁市	南宁市	房地产业	2,000.00	100.00		100.00	设立
27	兰州中海宏洋房地产开发有限公司	一级	兰州市	兰州市	房地产业	100,000.00	100.00		100.00	设立
28	包头市宏洋海创地产有限公司	二级	包头市	包头市	房地产业	1,000.00		100.00	100.00	收购
29	银川中海海盛置业有限公司	二级	银川市	银川市	房地产业	1,000.00		100.00	100.00	收购
30	银川中海海悦置业有限公司	二级	银川市	银川市	房地产业	1,000.00		100.00	100.00	设立
31	吉林市中海海盛房地产开发有限公司	二级	吉林市	吉林市	房地产业	1,000.00		100.00	100.00	设立
32	济宁中海宏洋地产有限公司	二级	济宁市	济宁市	房地产业	2,000.00		100.00	100.00	设立
33	合肥中海海惠房地产有限公司	二级	合肥市	合肥市	房地产业	1,000.00		100.00	100.00	收购
34	合肥中海海瑞房地产开发有限公司	二级	合肥市	合肥市	房地产业	10,000.00		100.00	100.00	设立
35	合肥中海海骏房地产有限公司	二级	合肥市	合肥市	房地产业	1,000.00		100.00	100.00	设立
36	兰州中海海富房地产开发有限公司	二级	兰州市	兰州市	房地产业	1,000.00		100.00	100.00	收购
37	兰州中海海通房地产开发有限公司	二级	兰州市	兰州市	房地产业	1,666.67		60.00	60.00	设立
38	兰州中海海创房地产开发有限公司	二级	兰州市	兰州市	房地产业	5,000.00		100.00	100.00	设立
39	兰州中海环宇商业运营管理有限公司	二级	兰州市	兰州市	商务服务业	100.00		100.00	100.00	设立

序号	企业名称	级次	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例%		享有的表决权%	取得方式
							直接	间接		
40	兰州中海海润房地产开发有限公司	二级	兰州市	兰州市	房地产业	1,000.00		100.00	100.00	设立
41	西宁中海海润房地产开发有限公司	二级	西宁市	西宁市	房地产业	2,000.00		100.00	100.00	设立
42	天水中海宏洋房地产开发有限公司	二级	天水市	天水市	房地产业	1,000.00		100.00	100.00	设立
43	赣州中海海富房地产有限公司	一级	赣州市	赣州市	房地产业	1,000.00	100.00		100.00	设立
44	株洲中海宏洋地产有限公司	一级	株洲市	株洲市	房地产业	50,000.00	70.00		70.00	设立
45	株洲中海宏洋商业发展有限公司	一级	株洲市	株洲市	房地产业	1,428.57	70.00		70.00	设立
46	扬州中海宏洋置业有限公司	一级	扬州市	扬州市	房地产业	5,000.00	100.00		100.00	设立
47	济宁中海宏洋置业有限公司	二级	济宁市	济宁市	房地产业	1,000.00		100.00	100.00	设立
48	泰州润通房地产开发有限公司	二级	泰州市	泰州市	房地产业	157,365.63		70.00	70.00	设立
49	盐城旭邦置业有限公司	二级	盐城市	盐城市	房地产业	20,000.00		46.00	46.00	收购
50	扬州市海盛房地产开发有限公司	一级	扬州市	扬州市	房地产业	2,000.00	100.00		100.00	设立
51	扬州海发地产置业有限公司	二级	扬州市	扬州市	房地产业	20,000.00		99.50	99.50	设立
52	丹阳海盛房地产开发有限公司	一级	丹阳市	丹阳市	房地产业	41,000.00	51.22		51.22	设立
53	盐城汇海置业有限公司	一级	盐城市	盐城市	房地产业	2,000.00	100.00		100.00	设立
54	盐城润海置业有限公司	一级	盐城市	盐城市	房地产业	2,000.00	100.00		100.00	设立
55	盐城海洲置业有限公司	二级	盐城市	盐城市	房地产业	70,000.00		45.00	45.00	收购
56	上海中海宏洋置业有限公司	一级	上海市	上海市	房地产业	1,500.00	100.00		100.00	收购
57	上海金鹤数码科技发展有限公司	二级	上海市	上海市	软件和信息技术服务	1,986.40		65.00	65.00	收购
58	常州市海盛房地产开发有限公司	一级	常州市	常州市	房地产业	2,000.00	100.00		100.00	收购
59	常州市中海海润房地产开发有限公司	一级	常州市	常州市	房地产业	2,000.00	100.00		100.00	收购
60	汕头市中海宏洋地产有限公司	一级	汕头市	汕头市	房地产业	23,000.00	100.00		100.00	设立

序号	企业名称	级次	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例%		享有的表决权%	取得方式
							直接	间接		
61	汕头中海凯旋置业有限公司	二级	汕头市	汕头市	房地产业	2,444.00		51.00	51.00	设立
62	汕头市中海宏洋置业有限公司	一级	汕头市	汕头市	房地产业	5,000.00	100.00		100.00	设立
63	汕头市海学房地产开发有限公司	一级	汕头市	汕头市	房地产业	51,000.00	100.00		100.00	设立
64	汕头市海富房地产有限公司	一级	汕头市	汕头市	房地产业	60,000.00	100.00		100.00	设立
65	泉州市中海海悦房地产开发有限公司	一级	泉州市	泉州市	房地产业	21,000.00	100.00		100.00	设立
66	惠州市海盛房地产开发有限公司	一级	惠州市	惠州市	房地产业	1,000.00	100.00		100.00	设立
67	惠州市海嘉房地产开发有限公司	一级	惠州市	惠州市	房地产业	31,000.00	50.00		51.00	设立
68	清远市中海宏洋房地产开发有限公司	一级	清远市	清远市	房地产业	1,000.00	100.00		100.00	设立
69	湛江市海通房地产开发有限公司	一级	湛江市	湛江市	房地产业	30,000.00	50.00		51.00	设立
70	潍坊中海海盛地产有限公司	一级	潍坊市	潍坊市	房地产业	1,000.00	100.00		100.00	设立
71	潍坊海慧地产有限公司	一级	潍坊市	潍坊市	房地产业	1,000.00	100.00		100.00	设立
72	临沂海晟地产有限公司	一级	临沂市	临沂市	房地产业	1,000.00	100.00		100.00	设立
73	徐州海创置业有限公司	一级	徐州市	徐州市	房地产业	1,000.00	100.00		100.00	设立
74	徐州海鑫置业有限公司	一级	徐州市	徐州市	房地产业	1,000.00	100.00		100.00	设立
75	徐州润耀地产有限公司	一级	徐州市	徐州市	房地产业	45,000.00	67.00		67.00	设立
76	徐州威拓房地产开发有限公司	一级	徐州市	徐州市	房地产业	40,000.00	66.00		66.00	收购
77	淮安润欣置业有限公司	一级	淮安市	淮安市	房地产业	1,000.00	100.00		100.00	设立
78	淮安淮润地产有限公司	一级	淮安市	淮安市	房地产业	160,000.00	42.75		51.00	设立
79	廊坊市宏洋房地产开发有限公司	一级	廊坊市	廊坊市	房地产业	1,000.00	100.00		100.00	设立
80	唐山市中海宏洋房地产开发有限公司	一级	唐山市	唐山市	房地产业	1,000.00	100.00		100.00	设立
81	唐山市中海海富房地产开发有限公司	一级	唐山市	唐山市	房地产业	40,000.00	100.00		100.00	设立

序号	企业名称	级次	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例%		享有的表决权%	取得方式
							直接	间接		
82	北京中京艺苑置业有限公司	一级	北京市	北京市	房地产业	3,000.00	100.00		100.00	收购
83	北京通惠房地产开发有限责任公司	一级	北京市	北京市	房地产业	10,000.00	100.00		100.00	收购
84	北京快乐城堡购物中心有限公司	一级	北京市	北京市	批发与零售	1,000.00	100.00		100.00	收购
85	绍兴中海宏洋地产有限公司	一级	绍兴市	绍兴市	房地产业	5,000.00	100.00		100.00	设立
86	绍兴中海海富置业有限公司	一级	绍兴市	绍兴市	房地产业	1,000.00	100.00		100.00	设立
87	金华中海宏洋地产有限公司	一级	金华市	金华市	房地产业	50,000.00	100.00		100.00	设立
88	金华海盛置业有限公司	一级	金华市	金华市	房地产业	60,000.00	100.00		100.00	设立
89	义乌海创房地产开发有限公司	一级	义乌市	义乌市	房地产业	90,000.00	100.00		100.00	设立
90	赣州中海海悦房地产有限公司	一级	赣州市	赣州市	房地产业	1,000.00	100.00		100.00	设立
91	赣州中海海蓉房地产有限公司	一级	赣州市	赣州市	房地产业	1,000.00	100.00		100.00	设立
92	南通市海诚房地产开发有限公司	一级	南通市	南通市	房地产业	46,000.00	60.00		60.00	设立
93	泉州市海宸房地产开发有限公司	一级	泉州市	泉州市	房地产业	58,000.00	100.00		100.00	设立
94	泉州市中海宏洋海盛房地产开发有限公司	一级	泉州市	泉州市	房地产业	1,000.00	100.00		100.00	设立
95	常州市中海海澄房地产开发有限公司	二级	常州市	常州市	房地产业	80,000.00		75.625	75.625	同一控制 下合并

子公司的持股比例不同于表决权比例的，差异原因如下：

序号	企业名称	认缴持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	差异原因
1	湛江市海通房地产开发有限公司	50.00	51.00	根据章程约定
2	淮安淮润地产有限公司	42.75	51.00	根据章程约定
3	金华海盛置业有限公司	50.00	51.00	根据章程约定
4	中海宏洋地产（银川）有限公司	15.00	85.00	根据章程和一致行动人协议约定
5	惠州市海嘉房地产开发有限公司	50.00	51.00	根据章程约定
6	合肥启盛房地产开发有限公司	34.00	51.00	根据章程约定

(二) 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

序号	企业名称	认缴持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	注册资本	投资额	纳入合并范围原因
1	盐城旭邦置业有限公司	46.00	46.00	20,000.00	20,000.00	章程约定中海宏洋地产集团对其实际控制
2	盐城海洲置业有限公司	45.00	45.00	70,000.00	70,000.00	章程和一致行动人协议约定中海宏洋地产集团对其实际控制
3	广州市光大花园房地产开发有限公司	42.00	42.00	2,000.00	2,000.00	章程约定中海宏洋地产集团对其实际控制

(三) 本期不再纳入合并范围的原子公司

1、 原子公司的基本情况

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	潍坊中海海翔地产有限公司	潍坊市	房地产业	100.00	100.00	注销
2	北京中海宏洋地产有限公司	北京市	商务服务业	100.00	100.00	注销
3	北京华世柏利房地产开发有限公司	北京市	商务服务业	90.00	90.00	注销

(四) 本期发生的同一控制下企业合并情况

公司名称	合并日	账面净资产	交易对价	实际控制人	本期初至合并日的相关情况			
					收入	净利润	现金净增加额	经营活动现金流量净额
常州市中海海澄房地产开发有限公司	2024/6/30	724,615,510.50	300,630,468.08	中国海外宏洋集团有限公司	975,911,219.92	55,983,991.78	174,230,561.46	266,972,028.43

注：常州市中海海澄房地产开发有限公司实际控制人中国海外宏洋集团有限公司间接持股 51%，其中南宁中海宏洋房地产有限公司持股 26.625%，国盈国际有限公司持股 24.3750%；本公司全资子公司南宁中海宏洋房地产有限公司本年收购其少数股东 49%股权后持股 75.625%，达到同一控制下合并。

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
库存现金		
银行存款	20,413,847,264.78	19,900,625,943.76
其他货币资金	93,145,129.97	46,066,162.14
合计	20,506,992,394.75	19,946,692,105.90

受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
保证金	44,715,292.93	21,257,147.19
司法冻结	36,974,593.44	33,138,432.84
合计	81,689,886.37	54,395,580.03

(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）	156,323,342.38		139,745,369.23	
1 至 2 年	16,010,254.14		1,684,865.32	
2 至 3 年	209,910.00		74,057.87	
3 年以上	102,062.00		35,830.00	
合计	172,645,568.52		141,540,122.42	

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	172,645,568.52	100.00			172,645,568.52	141,540,122.42	100.00			141,540,122.42
合计	172,645,568.52	100.00			172,645,568.52	141,540,122.42	100.00			141,540,122.42

(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)	115,944,490.64	53.42		274,814,774.90	64.87	
1 至 2 年	26,157,281.54	12.05		148,797,840.08	35.13	
2 至 3 年	74,957,487.27	34.53		10,000.00		
合计	217,059,259.45	100.00		423,622,614.98	100.00	

2、 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
包头市土地储备中心	80,000,000.00	36.86	
深圳领潮供应链管理有限公司	26,357,410.96	12.14	
潍坊市坊子区上实环境供水有限公司	12,943,922.75	5.96	
甘肃中石油昆仑燃气建安投资有限公司	12,223,533.00	5.63	
扬州市润元给排水工程有限公司	8,741,041.85	4.03	
合计	140,265,908.56	64.62	

(四) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	12,058,124,927.39	13,949,105,947.59
合计	12,058,124,927.39	13,949,105,947.59

1、 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)	4,457,636,362.06		5,840,564,289.81	
1 至 2 年	2,408,512,139.35		1,314,541,286.97	
2 至 3 年	519,393,008.22	273,834.00	3,691,035,262.89	
3 年以上	4,711,795,393.69	38,938,141.93	3,157,408,086.16	54,442,978.24
合计	12,097,336,903.32	39,211,975.93	14,003,548,925.83	54,442,978.24

(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	12,097,336,903.32	100.00	39,211,975.93	0.32	12,058,124,927.39	14,003,548,925.83	100.00	54,442,978.24	0.39	13,949,105,947.59
合计	12,097,336,903.32	100.00	39,211,975.93		12,058,124,927.39	14,003,548,925.83	100.00	54,442,978.24		13,949,105,947.59

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
国家京剧院	19,068,817.11	19,068,817.11	100.00	无法收回
呼和浩特市土地收购储备交易中心	18,442,978.24	18,442,978.24	100.00	无法收回
黄君濠	1,069,025.58	1,069,025.58	100.00	无法收回
金华市婺城区财政支付中心	357,321.00	357,321.00	100.00	无法收回
国家税务总局金华市婺城区税务局	273,834.00	273,834.00	100.00	无法收回
合计	39,211,975.93	39,211,975.93		

(3) 本报告期实际核销的其他应收款项情况

债务人名称	其他应收款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
北京寅丰房地产开发有限责任公司	外部往来款	36,000,000.00	股权收购协调放弃	减值核销审批	是
庄碟贤	其他	101,918.44	法院终止执行裁定	减值核销审批	否
合计		36,101,918.44			

(4) 按性质披露其他应收款项

项目	期末余额			期初余额		
	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	10,482,073,823.75		10,482,073,823.75	12,727,398,066.91		12,727,398,066.91
保证金、备用金及押金	400,873,139.20		400,873,139.20	431,872,405.57		431,872,405.57
其他	1,214,389,940.37	39,211,975.93	1,175,177,964.44	844,278,453.35	54,442,978.24	789,835,475.11
合计	12,097,336,903.32	39,211,975.93	12,058,124,927.39	14,003,548,925.83	54,442,978.24	13,949,105,947.59

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
中海宏洋(深圳)投资集团有限公司	关联方往来款	1,832,872,987.04	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	15.15	
中海宏洋庐山西海(九江)投资有限公司	关联方往来款	1,709,000,000.00	3 年以上	14.13	
中海海富地产(九江)有限公司	关联方往来款	1,050,780,719.14	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	8.69	
中海宏洋地产汕头投资有限公司	关联方往来款	873,914,944.05	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	7.22	
安徽汇晟置业有限公司	关联方往来款	809,612,760.00	1 年以内、1-2 年	6.69	
合计		6,276,181,410.23		51.88	

(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	42,983,521,805.00	1,628,613,576.56	41,354,908,228.44	70,977,139,662.68	2,525,320,433.81	68,451,819,228.87
开发产品	19,773,594,199.40	959,628,353.94	18,813,965,845.46	13,639,979,775.46	590,675,972.07	13,049,303,803.39
合计	62,757,116,004.40	2,588,241,930.50	60,168,874,073.90	84,617,119,438.14	3,115,996,405.88	81,501,123,032.26

2、 开发产品项目列示如下

项目名称	地区	竣工时间	期末余额	存货跌价准备	期末账面价值
义乌九樾府	义乌	2023 年 12 月	1,860,139,641.02	201,067,081.35	1,659,072,559.67
汕头悦江府北区	汕头	2023 年 12 月	1,071,713,641.76		1,071,713,641.76
南宁半山壹号	南宁	2022 年 12 月	1,060,604,628.47		1,060,604,628.47
金华央著花园	金华	2024 年 3 月	1,010,046,605.88	122,613,230.27	887,433,375.61
绍兴中海铂隽	绍兴	2024 年 3 月	859,506,678.23	132,157,902.82	727,348,775.41
惠州寰宇时代花园	惠州	2023 年 12 月	797,602,395.49	94,900,660.15	702,701,735.34
兰州铂悦世家	兰州	2021 年 12 月	741,230,456.79	208,360,000.00	532,870,456.79
扬州九樾	扬州	2023 年 12 月	740,561,636.41		740,561,636.41
柳州天钻	柳州	2020 年 9 月	710,506,860.51	7,546,126.05	702,960,734.46
吉林河山郡 01	吉林	2022 年 10 月	581,316,691.55		581,316,691.55
汕头观云府	汕头	2024 年 8 月	553,360,728.59		553,360,728.59
唐山枫丹公馆	唐山	2023 年 4 月	546,805,237.48		546,805,237.48

项目名称	地区	竣工时间	期末余额	存货跌价准备	期末账面价值
盐城华樾	盐城	2023 年 6 月	457,484,549.50		457,484,549.50
株洲誉园（28-2）	株洲	2023 年 12 月	449,936,232.93		449,936,232.93
廊坊铂悦公馆	廊坊	2023 年 9 月	436,627,957.26	32,079,961.71	404,547,995.55
汕头铂悦府	汕头	2021 年 11 月	416,953,907.69		416,953,907.69
南宁湖上景明	南宁	2024 年 4 月	407,282,422.25		407,282,422.25
汕头观澜府	汕头	2023 年 11 月	406,126,229.23		406,126,229.23
常州桂语江南	常州	2024 年 3 月	384,548,795.64	27,525,736.97	357,023,058.67
汕头寰宇天下花园二区	汕头	2020 年 11 月	309,520,340.89		309,520,340.89
西宁翰林原著	西宁	2023 年 12 月	283,429,755.96		283,429,755.96
兰州铂悦府三期	兰州	2024 年 5 月	269,508,820.17	30,230,518.26	239,278,301.91
泰州江山望	泰州	2023 年 12 月	247,601,859.09	12,805,398.46	234,796,460.63
泉州学府世家	泉州	2024 年 3 月	242,917,833.86		242,917,833.86
兰州寰宇天下 云境	兰州	2023 年 5 月	222,037,192.90		222,037,192.90
常州翠语花园	常州	2023 年 10 月	211,136,178.90		211,136,178.90
淄博中海观园	淄博	2024 年 11 月	207,195,961.55		207,195,961.55
临沂熙园	临沂	2023 年 12 月	178,767,981.59	1,294,680.17	177,473,301.42
兰州铂悦公馆	兰州	2023 年 4 月	161,077,839.09		161,077,839.09
唐山九樾	唐山	2023 年 2 月	153,652,274.73		153,652,274.73
渭南学府里	渭南	2024 年 3 月	148,985,134.35		148,985,134.35
丹阳臻如府	丹阳	2024 年 4 月	145,693,670.33		145,693,670.33
遵义九樾	遵义	2022 年 9 月	142,503,288.85		142,503,288.85
盐城都会壹号	盐城	2024 年 1 月	138,600,523.46	16,920,000.00	121,680,523.46

项目名称	地区	竣工时间	期末余额	存货跌价准备	期末账面价值
呼市河山大观	呼和浩特	2023 年 8 月	135,310,919.77		135,310,919.77
吉林东山 1-4 地块	吉林	2019 年 12 月	133,370,722.08		133,370,722.08
合肥璟园	合肥	2024 年 9 月	131,720,959.57		131,720,959.57
潍坊世家	潍坊	2023 年 3 月	111,443,442.39		111,443,442.39
淮安九樾府	淮安	2024 年 8 月	109,715,637.43	28,905,340.39	80,810,297.04
合肥橙郡	合肥	2023 年 12 月	106,499,735.98	15,833,586.90	90,666,149.08
常州海华花园	常州	2021 年 8 月	106,048,739.94		106,048,739.94
株洲学府里 (28-3)	株洲	2023 年 3 月	105,067,837.25		105,067,837.25
遵义新都会	遵义	2022 年 10 月	102,435,457.26		102,435,457.26
淮安春和景明苑	淮安	2024 年 12 月	99,047,349.80		99,047,349.80
银川连湖花园一区	银川	2020 年 12 月	98,121,274.91		98,121,274.91
兰州铂悦府	兰州	2021 年 9 月	97,782,361.44		97,782,361.44
银川中海华樾	银川	2024 年 12 月	91,754,362.46		91,754,362.46
徐州中海华樾	徐州	2024 年 12 月	85,901,492.55	6,209,466.14	79,692,026.41
吉林寰宇天下一期 (东山 3 号地)	吉林	2023 年 6 月	79,190,595.26		79,190,595.26
兰州寰宇天下 紫郡	兰州	2022 年 9 月	68,953,645.86		68,953,645.86
汕头悦江府东区	汕头	2023 年 10 月	67,571,474.61		67,571,474.61
银川连湖花园六区	银川	2018 年 12 月	64,479,880.52		64,479,880.52
汕头悦江府	汕头	2022 年 5 月	55,890,740.96		55,890,740.96
北京光大国际中心	北京	2015 年 11 月	30,495,285.75		30,495,285.75
合肥熙岸	合肥	2022 年 12 月	49,353,142.48		49,353,142.48
汕头海怡半岛	汕头	2024 年 9 月	453,045,349.01		453,045,349.01

项目名称	地区	竣工时间	期末余额	存货跌价准备	期末账面价值
银川九樾	银川	2022 年 12 月	48,029,780.42		48,029,780.42
金华九樾	金华	2023 年 1 月	44,705,794.54		44,705,794.54
丹阳时代都会	丹阳	2022 年 11 月	41,749,819.31		41,749,819.31
呼市河山观澜	呼和浩特	2023 年 8 月	39,538,782.02		39,538,782.02
银川半岛华府	银川	2022 年 11 月	37,975,611.64		37,975,611.64
合肥观园	合肥	2023 年 9 月	37,332,789.03		37,332,789.03
汕头凯旋门 03 地块	汕头	2019 年 9 月	34,430,784.12		34,430,784.12
包头望京府	包头	2023 年 7 月	33,965,494.63		33,965,494.63
渭南华山城	渭南	2022 年 4 月	31,475,814.65	17,268,283.92	14,207,530.73
天水铂悦府	天水	2023 年 9 月	30,394,771.20		30,394,771.20
银川连湖花园五区	银川	2020 年 12 月	28,726,584.30		28,726,584.30
汕头寰宇天下花园一区	汕头	2018 年 10 月	27,371,680.19		27,371,680.19
徐州上东区	徐州	2024 年 9 月	26,114,581.39	711,847.73	25,402,733.66
银川中海锦城	银川	2024 年 9 月	25,273,817.21		25,273,817.21
银川连湖花园九区	银川	2022 年 10 月	24,810,194.09		24,810,194.09
北京榆苑公寓	北京	1997 年	2,675,104.24		2,675,104.24
呼市御龙湾	呼和浩特	2013 年 3 月	22,269,999.84		22,269,999.84
银川连湖花园八区	银川	2021 年 6 月	18,784,404.75		18,784,404.75
呼市臻如府	呼和浩特	2023 年 9 月	18,738,298.97		18,738,298.97
银川连湖花园十区	银川	2022 年 10 月	18,431,193.12		18,431,193.12
济宁中海城	济宁	2021 年 4 月	17,424,515.32		17,424,515.32
徐州湖城大境	徐州	2024 年 9 月	16,958,439.95	2,155,475.83	14,802,964.12

项目名称	地区	竣工时间	期末余额	存货跌价准备	期末账面价值
呼市拾里晴川	呼和浩特	2023 年 12 月	16,467,722.75		16,467,722.75
银川万锦公馆	银川	2024 年 9 月	14,674,311.93		14,674,311.93
清远阅湖花园	清远	2022 年 10 月	14,545,871.56		14,545,871.56
盐城九樾花园	盐城	2022 年 3 月	14,372,664.28		14,372,664.28
呼市河山雅颂	呼和浩特	2021 年 12 月	14,343,786.04		14,343,786.04
扬州华樾	扬州	2023 年 12 月	13,743,119.27		13,743,119.27
潍坊悦江府	潍坊	2023 年 4 月	13,409,775.49	1,043,056.82	12,366,718.67
呼市铂悦府	呼和浩特	2022 年 5 月	12,298,167.10		12,298,167.10
吉林世家	吉林	2021 年 11 月	11,989,556.96		11,989,556.96
南宁御湖熙岸	南宁	2016 年 5 月	11,676,093.61		11,676,093.61
银川连湖花园四区	银川	2023 年 6 月	11,206,422.41		11,206,422.41
惠州臻如府	惠州	2024 年 9 月	9,408,256.37		9,408,256.37
银川新都会	银川	2022 年 10 月	8,536,940.72		8,536,940.72
渭南紫御华府	渭南	2020 年 12 月	7,595,000.00		7,595,000.00
潍坊九樾	潍坊	2023 年 10 月	6,832,471.68		6,832,471.68
赣州城南壹号	赣州	2022 年 11 月	4,178,722.29		4,178,722.29
徐州熙悦华府（卧牛山 A5 地块）	徐州	2022 年 12 月	3,695,339.00		3,695,339.00
呼市河山胜境	呼和浩特	2023 年 6 月	3,068,883.12		3,068,883.12
南宁雍翠峰	南宁	2013 年 6 月	2,940,000.00		2,940,000.00
扬州运河丹堤花园	扬州	2017 年 10 月	2,718,422.66		2,718,422.66
银川连湖花园十二区	银川	2020 年 10 月	2,604,142.46		2,604,142.46
汕头凯旋门雅苑	汕头	2019 年 9 月	2,229,215.36		2,229,215.36

项目名称	地区	竣工时间	期末余额	存货跌价准备	期末账面价值
呼市凯旋门	呼和浩特	2013 年 6 月	1,706,057.45		1,706,057.45
银川连湖花园七区	银川	2015 年 12 月	889,133.46		889,133.46
呼市蓝湾	呼和浩特	2017 年 8 月	755,295.16		755,295.16
徐州熙悦华府（卧牛山 A6 地块）	徐州	2022 年 12 月	746,535.26		746,535.26
兰州凯旋门	兰州	2013 年	685,207.08		685,207.08
银川连湖花园三区	银川	2015 年 11 月	490,000.00		490,000.00
银川连湖花园二区	银川	2013 年 12 月	350,000.00		350,000.00
吉林紫御江城	吉林	2013 年 7 月	74,471.32		74,471.32
	合计		19,773,594,199.40	959,628,353.94	18,813,965,845.46

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税和待抵扣进项	1,473,184,428.91	1,911,906,993.02
预交土地增值税	735,001,841.97	760,002,975.00
预交城市维护建设税	25,368,717.20	48,864,884.35
教育费附加（含地方教育费附加）	17,555,411.77	37,920,655.36
预交企业所得税	10,585,455.06	50,243,726.27
预交其他税费	12,070,514.39	2,996,687.16
合计	2,273,766,369.30	2,811,935,921.16

(七) 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	43,412,257.16	43,412,257.16		300,000,000.00		300,000,000.00
合计	43,412,257.16	43,412,257.16		300,000,000.00		300,000,000.00

(八) 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				
对合营企业投资	240,779,505.66	53,875,139.49	210,250,000.00	84,404,645.15
对联营企业投资	458,096,744.03	238,583,530.08	42,000,000.00	654,680,274.11
小计	698,876,249.69	292,458,669.57	252,250,000.00	739,084,919.26
减：长期股权投资减值准备				
合计	698,876,249.69	292,458,669.57	252,250,000.00	739,084,919.26

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	698,876,249.69	204,600,000.00	210,250,000.00	13,343,734.02			42,000,000.00		74,514,935.55	739,084,919.26	
一、合营企业	418,847,483.53		210,250,000.00	-20,639,796.06					74,514,935.55	262,472,623.02	
湛江市海创房地产开发 有限公司	188,120,446.66			-20,988,538.78						167,131,907.88	
金华市金筑房地产开 发有限公司	111,914,308.29		210,000,000.00	23,645,671.37					74,440,020.34		
湛江市金顺房地产开 发有限公司	96,856,272.39			-15,905,182.52						80,951,089.87	
金华市万赫建筑装饰 有限公司	194,080.26		250,000.00	-18,995.47					74,915.21		
南京崇茂置业有限公 司	21,762,375.93			-7,372,750.66						14,389,625.27	
二、联营企业	280,028,766.16	204,600,000.00		33,983,530.08			42,000,000.00			476,612,296.24	
盐城海建置业有限公 司	59,000,970.57			149,766.81			42,000,000.00			17,150,737.38	
盐城悦宸房地产开发 有限公司		204,600,000.00		-2,675,036.24						201,924,963.76	
泰州市中海润泰置业 有限公司	42,263,372.72			-798,200.33						41,465,172.39	
北京云建房地产开发 有限责任公司	27,928,230.48			995,598.64						28,923,829.12	
中海宏洋（盐城）房 地产开发有限公司	28,430,440.62			-526,135.04						27,904,305.58	
惠州市海珑房地产开 发有限公司	110,516,547.35			36,629,220.88						147,145,768.23	
淄博海创置业有限公 司	11,889,204.42			208,315.36						12,097,519.78	

(九) 投资性房地产

1、 以成本计量

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	2,034,559,126.68			2,034,559,126.68
其中：1、房屋、建筑物	2,034,559,126.68			2,034,559,126.68
二、累计折旧和累计摊销合计	431,640,457.31	103,544,613.24		535,185,070.55
其中：1、房屋、建筑物	431,640,457.31	103,544,613.24		535,185,070.55
三、投资性房地产账面净值合计	1,602,918,669.37			1,499,374,056.13
其中：1、房屋、建筑物	1,602,918,669.37			1,499,374,056.13
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：1、房屋、建筑物				
五、投资性房地产账面价值合计	1,602,918,669.37			1,499,374,056.13
其中：1、房屋、建筑物	1,602,918,669.37			1,499,374,056.13

(十) 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	48,906,226.44	59,062,324.90
固定资产清理		
合计	48,906,226.44	59,062,324.90

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：	148,847,167.03	2,101,152.43	11,227,963.02	139,720,356.44
其中：房屋及建筑物	112,067,311.83		3,438,239.38	108,629,072.45
运输工具	19,655,656.42	1,728,914.94	6,781,946.94	14,602,624.42
办公及电子设备	17,124,198.78	372,237.49	1,007,776.70	16,488,659.57
二、累计折旧合计：	89,784,842.13	9,127,803.23	8,098,515.36	90,814,130.00
其中：房屋及建筑物	57,812,174.34	5,517,603.60	601,739.88	62,728,038.06
运输工具	17,463,040.30	1,786,799.14	6,492,112.20	12,757,727.24
办公及电子设备	14,509,627.49	1,823,400.49	1,004,663.28	15,328,364.70
三、固定资产账面净值合计	59,062,324.90			48,906,226.44
其中：房屋及建筑物	54,255,137.49			45,901,034.39
运输工具	2,192,616.12			1,844,897.18
办公及电子设备	2,614,571.29			1,160,294.87
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
运输工具				

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
办公及电子设备				
五、固定资产账面价值合计	59,062,324.90			48,906,226.44
其中：房屋及建筑物	54,255,137.49			45,901,034.39
运输工具	2,192,616.12			1,844,897.18
办公及电子设备	2,614,571.29			1,160,294.87

(十一) 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	11,067,743.74		11,067,743.74	10,725,019.74		10,725,019.74
工程物资						
合计	11,067,743.74		11,067,743.74	10,725,019.74		10,725,019.74

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	10,544,292.74		10,544,292.74	10,201,568.74		10,201,568.74
北京快乐城堡屋面防水工程	523,451.00		523,451.00	523,451.00		523,451.00
合计	11,067,743.74		11,067,743.74	10,725,019.74		10,725,019.74

(十二) 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：	28,312,226.08	7,092,375.61		35,404,601.69
其中：房屋及建筑物	28,312,226.08	7,092,375.61		35,404,601.69
二、累计折旧合计：	13,279,116.25	5,838,183.09		19,117,299.34
其中：房屋及建筑物	13,279,116.25	5,838,183.09		19,117,299.34
三、使用权资产账面净值合计	15,033,109.83			16,287,302.35
其中：房屋及建筑物	15,033,109.83			16,287,302.35
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
五、使用权资产账面价值合计	15,033,109.83			16,287,302.35
其中：房屋及建筑物	15,033,109.83			16,287,302.35

(十三) 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	924,952.25			924,952.25
其中：软件	924,952.25			924,952.25
二、累计摊销合计	848,558.31	41,651.16		890,209.47
其中：软件	848,558.31	41,651.16		890,209.47
三、无形资产减值准备金额合计				
其中：软件				
四、账面价值合计	76,393.94			34,742.78
其中：软件	76,393.94			34,742.78

(十四) 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	商誉账面原值				商誉减值准备			
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京中京艺苑置业有限公司	11,649,209.62			11,649,209.62				
北京华世柏利房地产开发有限公司	44,102,648.86		44,102,648.86		44,102,648.86		44,102,648.86	
广州光大花园房地产开发有限公司	8,969,352.96			8,969,352.96	8,969,352.96			8,969,352.96
北京通惠房地产开发有限责任公司	6,852,446.60			6,852,446.60	6,852,446.60			6,852,446.60
中海投资渭南有限公司	26,366,959.67			26,366,959.67				
合计	97,940,617.71		44,102,648.86	53,837,968.85	59,924,448.42		44,102,648.86	15,821,799.56

(十五) 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
汕头环宇天地与寰宇市场开办费	129,824.66		77,895.96		51,928.70	
售楼处装修及软装	1,208,445.55		1,208,445.55			
写字楼装修及软装	1,458,271.81		1,166,632.32		291,639.49	
中国海外大厦办公设备		257,036.70	42,839.82		214,196.88	
兰州环宇城品质提升		580,000.00			580,000.00	
北京光大国际中心品质提升		1,301,594.51			1,301,594.51	
金鹤信息科技有限公司维修改造		994,548.85	194,452.61		800,096.24	
合计	2,796,542.02	3,133,180.06	2,690,266.26		3,239,455.82	

(十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

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	1,418,910,224.74	5,675,640,898.98	1,661,571,617.41	6,646,286,469.64
可抵扣亏损	139,066,839.26	556,267,357.04	173,539,546.88	694,158,187.52
成本分摊及计提	339,038,011.09	1,356,152,044.36	324,604,086.04	1,298,416,344.16
预收房款预计毛利	632,902,278.71	2,531,609,114.86	868,704,532.32	3,474,818,129.28
预提应付未付税费等	307,903,095.68	1,231,612,382.72	294,723,452.17	1,178,893,808.68
二、递延所得税负债	191,627,703.01	766,510,812.05	198,603,383.60	794,413,534.40
预缴土地增值税等	191,627,703.01	766,510,812.05	198,603,383.60	794,413,534.40

2、 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末		期初	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
一、递延所得税资产	152,257,172.75	1,266,653,051.99		
二、递延所得税负债	152,257,172.75	39,370,530.26		

(十七) 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	500,000,000.00	
合计	500,000,000.00	

(十八) 应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	4,619,189,524.04	5,898,492,327.74
销售佣金、广告费等	166,819,350.72	153,933,133.09
预提费用	2,453,063,388.28	2,908,877,485.19
其他	6,570,912.63	7,117,767.79
合计	7,245,643,175.67	8,968,420,713.81

(十九) 预收款项

账龄	期末余额	期初余额
预收租金	36,696,534.19	33,103,395.53
其他		10,193,424.97
合计	36,696,534.19	43,296,820.50

(二十) 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收房款	20,163,732,636.61	32,534,788,056.80
预收物业费及其他	8,021,471.47	
合计	20,171,754,108.08	32,534,788,056.80

(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	11,874,141.64	686,132,797.42	690,533,673.90	7,473,265.16
二、离职后福利-设定提存计划	10,114.32	40,822,011.38	40,822,011.38	10,114.32
三、辞退福利		11,212,217.86	11,212,217.86	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	11,884,255.96	738,167,026.66	742,567,903.14	7,483,379.48

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	11,280,135.23	583,974,566.61	588,538,272.88	6,716,428.96
二、职工福利费		51,961,409.23	51,960,345.23	1,064.00
三、社会保险费	1,103.85	18,448,008.19	18,448,008.19	1,103.85
其中：医疗保险费及生育保险费	1,103.85	17,523,580.94	17,523,580.94	1,103.85
工伤保险费		924,427.25	924,427.25	
其他				
四、住房公积金	5,924.00	25,895,463.10	25,895,463.10	5,924.00
五、工会经费和职工教育经费	586,978.56	5,774,531.21	5,612,765.42	748,744.35
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		78,819.08	78,819.08	
合计	11,874,141.64	686,132,797.42	690,533,673.90	7,473,265.16

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	8,473.68	31,379,884.16	31,379,884.16	8,473.68
二、失业保险费		1,167,565.41	1,167,565.41	
三、企业年金缴费	1,640.64	8,274,561.81	8,274,561.81	1,640.64
合计	10,114.32	40,822,011.38	40,822,011.38	10,114.32

(二十二) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	92,266,497.85	189,841,032.97
土地增值税	1,053,862,280.84	1,287,407,565.85
企业所得税	479,594,784.24	396,263,237.02
城市维护建设税	5,560,324.22	22,897,927.82
土地使用税	22,652.11	1,521,192.39
个人所得税	5,326,851.60	4,759,338.37
教育费附加（含地方教育费附加）	3,900,370.14	17,920,358.72
其他税费	1,589,084.64	1,530,904.01
合计	1,642,122,845.64	1,922,141,557.15

(二十三) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	76,890,984.20	
其他应付款项	23,671,280,197.73	28,129,401,015.77
合计	23,748,171,181.93	28,129,401,015.77

1、 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	76,890,984.20	
合计	76,890,984.20	

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	21,430,731,531.17	26,309,063,148.10
应付保证金及押金	244,487,567.73	308,226,283.20
暂收代收款项	46,028,904.93	39,535,348.72
其他	1,950,032,193.90	1,472,576,235.75
合计	23,671,280,197.73	28,129,401,015.77

(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	3,283,138,000.00	8,440,404,074.07
1 年内到期的应付债券	1,000,000,000.00	
1 年内到期的租赁负债	4,325,605.39	5,612,611.84
1 年内到期的应付利息	85,277,846.11	127,134,558.87
合计	4,372,741,451.50	8,573,151,244.78

(二十五) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	1,814,702,550.95	2,928,130,925.09
合计	1,814,702,550.95	2,928,130,925.09

(二十六) 长期借款

项目	期末余额	期初余额	期末利率区间 (%)
抵押借款	3,138,397,500.00	2,622,160,000.00	2.80-3.85
保证借款	8,215,787,000.00	8,983,510,716.17	2.45-4.35
信用借款	1,804,940,000.00	7,229,240,000.00	2.97-4.65
减：一年内到期的长期借款	3,284,835,500.00	8,440,404,074.07	
合计	9,874,289,000.00	10,394,506,642.10	

(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
23 宏洋 01	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
23 宏洋 02	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
GC 宏洋 01	500,000,000.00	500,000,000.00
23 宏洋 04	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00
合计	4,000,000,000.00	5,000,000,000.00

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	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	一年内到期	期末余额
22 宏洋 01	1,000,000,000.00	2022/10/28	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		34,000,000.00			1,000,000,000.00	
23 宏洋 01	1,000,000,000.00	2023/3/2	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		39,000,000.00				1,000,000,000.00
23 宏洋 02	1,200,000,000.00	2023/4/7	5 年	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00		45,600,000.00				1,200,000,000.00
GC 宏洋 01	500,000,000.00	2023/6/12	4 年	500,000,000.00	500,000,000.00		15,250,000.00				500,000,000.00
23 宏洋 04	1,300,000,000.00	2023/11/24	4 年	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00		47,450,000.00				1,300,000,000.00
合计				5,000,000,000.00	5,000,000,000.00		181,300,000.00			1,000,000,000.00	4,000,000,000.00

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

本集团 2023 年面向面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）于 2023 年 03 月 02 日起在上海证券交易所上市，发行规模 10 亿元，票面利率 3.90%，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”。

本集团 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）于 2023 年 04 月 07 日起在上海证券交易所上市，发行规模 12 亿元，票面利率 3.80%，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”。

本集团 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 06 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”。

本集团 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）于 2023 年 11 月 24 日起在上海证券交易所上市，发行规模 13 亿元，票面利率 3.65%，4 年期，按年付息。该债券证券简称为“23 宏洋 04”，证券代码为“240008”。

(二十八) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	16,855,118.78	18,105,256.71
减：未确认的融资费用	1,523,893.70	1,900,570.75
重分类至一年内到期的非流动负债	4,325,605.39	5,612,611.84
租赁负债净额	11,005,619.69	10,592,074.12

(二十九) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合计	6,007,630,879.00	100.00			6,007,630,879.00	100.00
PANDUE INVESTMENTS LIMITED	6,007,630,879.00	100.00			6,007,630,879.00	100.00

(三十) 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	751,973,007.45	81,466,755.30	300,630,468.08	532,809,294.67
二、其他资本公积				
合计	751,973,007.45	81,466,755.30	300,630,468.08	532,809,294.67

(三十一) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	247,738,947.56	299,661,598.86		547,400,546.42
任意盈余公积金				
合计	247,738,947.56	299,661,598.86		547,400,546.42

(三十二) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上年年末余额	12,957,835,601.67	10,874,582,444.68
期初调整金额		-11,540,013.00
本期期初余额	12,957,835,601.67	10,863,042,431.68
本期增加额	1,187,458,839.08	2,125,223,430.48
其中：本期净利润转入	1,187,458,839.08	2,125,223,430.48
其他调整因素		
本期减少额	299,661,598.86	30,430,260.49
其中：本期提取盈余公积数	299,661,598.86	30,430,260.49
本期分配现金股利数		

项目	本期金额	上期金额
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	13,845,632,841.89	12,957,835,601.67

(三十三) 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	40,121,345,778.71	34,833,494,022.72	43,856,931,841.25	37,071,946,275.75
房产开发	39,821,637,642.68	34,640,509,028.37	43,579,606,507.46	36,929,892,597.69
物业出租	262,029,119.00	137,537,187.30	249,867,609.10	113,218,156.43
物业服务	29,912,112.82	55,447,807.05	27,441,268.86	28,835,521.63
其他	7,766,904.21		16,455.83	
2. 其他业务小计	44,218,982.82	37,695,264.41	84,671,287.25	152,481,724.06
水电费	40,224,620.20	37,695,264.41	35,109,893.88	34,260,188.59
其他	3,994,362.62		49,561,393.37	118,221,535.47
合计	40,165,564,761.53	34,871,189,287.13	43,941,603,128.50	37,224,427,999.81

(三十四) 销售费用、管理费用、财务费用

1、 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	294,588,448.56	288,105,961.30
广告宣传费	68,902,705.96	87,341,005.61
销售服务费	167,650,914.49	192,363,909.53
经营开拓及招投标费	208,103,739.65	273,821,072.44
品牌使用费	150,102,868.98	130,474,453.85
咨询费	46,309,090.93	66,754,674.50
空置房管理费	36,624,199.44	35,827,540.36
办公费	12,054,048.58	13,398,545.75
长期待摊费用摊销	2,690,266.26	4,799,277.74
车辆使用费	113,106.65	4,375,001.23
会议费	1,735,714.89	1,598,594.33
差旅费	1,230,914.65	1,507,306.97
折旧费	626,852.56	947,876.47
其他	15,491,567.33	18,582,799.72
合计	1,006,224,438.93	1,119,898,019.80

2、 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	296,063,768.05	300,565,914.64
办公费	36,208,969.13	35,806,389.90
咨询费、顾问费	18,349,481.42	23,751,225.76
业务招待费	20,586,501.34	22,321,654.39
折旧费	7,634,607.28	8,545,225.62
差旅费	13,509,797.76	12,934,204.46
物业管理费	12,735,077.93	11,741,514.10
其他	5,620,073.97	8,612,421.66
合计	410,708,276.88	424,278,550.53

3、 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息费用	402,218,124.53	354,885,261.48
其中：租赁负债利息费用	700,632.57	888,719.64
减：利息收入	171,131,061.07	379,673,122.71
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		
其他	5,851,935.64	12,547,554.70
合计	236,938,999.10	-12,240,306.53

(三十五) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额	是否为政府补助
稳岗补贴	251,516.55	367,117.16	是
其他	1,362,202.04	1,631,832.95	
合计	1,613,718.59	1,998,950.11	

(三十六) 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	13,343,734.02	-53,673,159.47
处置长期股权投资产生的投资收益	-21,213,129.66	
委托贷款利息	8,544,025.16	14,993,121.07
合计	674,629.52	-38,680,038.40

(三十七) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	31,546,718.55	547,964.32
收回已减值的委托贷款		-632,573.95
合计	31,546,718.55	-84,609.63

(三十八) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	545,993,113.84	1,057,804,529.29
合计	545,993,113.84	1,057,804,529.29

(三十九) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产	76,200.42	18,676.41
使用权资产		12,171.71
合计	76,200.42	30,848.12

(四十) 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	185,194.73	154,777.51	185,194.73
与企业日常活动无关的政府补助	143,151.58	8,000.00	143,151.58
罚款、违约金收入(含定金没收转入)	25,597,718.10	22,091,023.78	25,597,718.10
无法支付款项	13,000,000.00		13,000,000.00
其他	21,277,595.31	16,969,044.05	21,277,595.31
合计	60,203,659.72	39,222,845.34	60,203,659.72

(四十一) 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
罚款、罚金、滞纳金支出	15,926,325.85	1,510,606.42	15,926,325.85
其他	821,533.01	102,959.22	821,533.01
合计	16,747,858.86	1,613,565.64	16,747,858.86

(四十二) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	677,086,860.16	794,449,181.31
递延所得税调整	235,685,712.08	298,076,713.10
其他	-60,642,329.01	
合计	852,130,243.23	1,092,525,894.41

(四十三) 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	1,600,516,824.66	1,957,789,908.95
加：资产减值损失	545,993,113.84	1,057,804,529.29
信用减值损失	31,546,718.55	-84,609.63
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	112,672,416.47	101,952,608.41
使用权资产折旧	5,838,183.09	6,649,690.59
无形资产摊销	41,651.16	89,760.67
长期待摊费用摊销	2,690,266.26	6,179,958.39
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）	-76,200.42	-30,848.12
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-185,194.73	-1,500.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	402,218,124.53	362,300,255.92
投资损失（收益以“-”号填列）	-674,629.52	38,680,038.40
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	394,918,565.42	406,825,283.37
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-159,232,853.34	-108,748,570.27
存货的减少（增加以“-”号填列）	21,860,003,433.74	18,982,560,815.07
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	2,619,839,483.80	-1,214,282,933.66
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-21,300,875,540.98	-18,053,311,417.25
其他		
经营活动产生的现金流量净额	6,115,234,362.53	3,544,372,970.13
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	20,425,302,508.38	19,892,296,525.87
减：现金的期初余额	19,892,296,525.87	22,561,637,894.70
加：现金等价物的期末余额		

补充资料	本期发生额	上期发生额
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	533,005,982.51	-2,669,341,368.83

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	290,830,468.08
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	386,692,824.41
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	-95,862,356.33
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	
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	

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	20,425,302,508.38	19,892,296,525.87
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	20,376,872,671.34	19,867,487,510.92
可随时用于支付的其他货币资金	48,429,837.04	24,809,014.95
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	20,425,302,508.38	19,892,296,525.87
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(四十四) 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	36,974,593.44	司法冻结
货币资金	44,715,292.93	保证金
用于抵押的存货价值	2,126,828,389.16	贷款抵押
用于抵押的投资性房地产价值	918,147,120.76	贷款抵押
合计	3,126,665,396.29	

注：截止期末用于抵押贷款的存货（包括土地使用权和在建项目成本、完工开发产品账面价值）为 21.27 亿元，用于抵押的投资性房地产账面价值 9.18 亿元。

九、或有事项

(一) 对外担保

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司及子公司为商品房承购人提供的阶段性连带担保余额 45.4 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。

截至 2024 年 12 月 31 日止，本公司向供应商或当地政府开具的工程履约保函和监管资金保函余额为人民币 1.32 亿元。

截至 2024 年 12 月 31 日止，本公司为非并表联合合营公司（泰州城茂房地产开发有限公司、淄博海创置业有限公司、湛江市金顺房地产开发有限公司）合作项目按股权比例提供担保，担保余额 3.56 亿元（详情见附注十一（五）2、关联方担保）；除此以外不存在对中国海外宏洋集团外的担保。

(二) 诉讼事项

1、代偿石明山银行按揭款经济纠纷案件

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

2016 年 4 月开始，石明山不能按约清偿本息，出现贷款断供。

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

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

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

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

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

此外，公司已查到石明山、徐玉琴持有公司信息，对应的公司注册资本共计 1400 万，已向法院提交财产线索（财产线索如下：①兰州明勇商贸有限责任公司 91%股权 455 万；②兰州新区明润绿色农业开发有限公司 80%股权 400 万；③兰州明润财务管理服务有限公司 66%股权 20 万，工商登记显示石明山、徐玉琴在 2022 年 1 月 21 号将股权转让他人；④兰州明润投资有限公司（注销）51%股权 255 万；⑤兰州通广公交广告股份有限公司 48%股权 253 万。徐玉琴：兰州明海商贸有限责任公司 100%股权 100 万。以上合计：1400 万）。

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

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

2、湛江市海通房地产开发有限公司（原告）向湛江市自然资源局（被告）提起诉讼：因被告未按合同约定条件向原告交付土地，原告起诉请求：（1）、判决解除原告与被告之间的国有建设用地使用权出让合同；（2）、判决被告返还原告已支付的土地出让价款 5.14 亿元，并向原告支付自 2021 年 9 月 6 日起至国有建设用地使用权出让合同解除之日按照每日 51.4 万元为标准计算的违约金；（3）、本案的全部诉讼费由被告承担。目前一审尚未判决。

十、 资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后非调整事项。

十一、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司情况

金额单位：人民币万元

母公司名称	注册地	业务性质	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 (%)
PANDUE INVESTMENTS LIMITED	香港	投资控股	100.00	100.00

PANDUE INVESTMENTS LIMITED 为中国海外宏洋集团有限公司 (HK00081) 全资子公司。

(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、企业合并及合并财务报表”

(三) 本公司的合营企业、联营企业情况

序号	公司名称	业务性质	注册地	注册资本 (万元)	本公司持股比例 (%)	
					直接	间接
1	湛江市海创房地产开发有限公司	房地产业	湛江市	60,000.00	50.00	
2	湛江市金顺房地产开发有限公司	房地产业	湛江市	37,000.00	50.00	
3	南京崇茂置业有限公司	房地产业	南京市	30,000.00		49.50
4	盐城海建置业有限公司	房地产业	盐城市	2,000.00	35.00	
5	盐城悦宸房地产开发有限公司	房地产业	盐城市	62,000.00		33.00
6	泰州市中海润泰置业有限公司	房地产业	泰州市	51,700.00	6.37	
7	北京市云建房地产开发有限责任公司	房地产业	北京市	6,000.00	15.00	
8	中海宏洋 (盐城) 房地产开发有限公司	房地产业	盐城市	2,000.00	20.00	
9	惠州市海珑房地产开发有限公司	房地产业	惠州市	25,000.00	50.00	
10	淄博海创置业有限公司	房地产业	淄博市	3,529.41	49.00	

(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
安庆中海宏洋房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
包头市宏洋海富地产有限公司	受同一最终控制方控制
赣州中海海创房地产有限公司	受同一最终控制方控制
赣州中海海华房地产有限公司	受同一最终控制方控制
合肥启宁房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制

其他关联方名称	与本公司的关系
合肥启璋房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
合肥中海海飞房地产有限公司	受同一最终控制方控制
合肥中海海荣房地产有限责任公司	受同一最终控制方控制
合肥中海宏洋海宸房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
合肥中海宏洋海东房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
合肥中海宏洋海华房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
吉林市中海海富房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
吉林市中海海悦房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
南宁中海宏洋置业有限公司	受同一最终控制方控制
南通市海洲房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
深圳市中宏低碳建筑科技有限公司	受同一最终控制方控制
潍坊中海兴业房地产有限公司	受同一最终控制方控制
西宁中海宏洋房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
盐城润洋置业有限公司	受同一最终控制方控制
扬州海富置业有限公司	受同一最终控制方控制
扬州海龙置业有限公司	受同一最终控制方控制
扬州市海创房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
扬州市江都区信泰置业有限公司	受同一最终控制方控制
扬州中润置业有限公司	受同一最终控制方控制
银川中海海华置业有限公司	受同一最终控制方控制
中海海富地产(九江)有限公司	受同一最终控制方控制
中海海华南通地产有限公司	受同一最终控制方控制
中海宏洋(南通)投资开发有限公司	受同一最终控制方控制
中海宏洋地产(合肥)有限公司	受同一最终控制方控制
中海宏洋地产(九江)有限公司	受同一最终控制方控制
中海宏洋地产(徐州)有限公司	受同一最终控制方控制
中海宏洋地产(盐城)有限公司	受同一最终控制方控制
中海宏洋地产(扬州)有限公司	受同一最终控制方控制
中海宏洋海富(合肥)房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
中海宏洋置业(常州)有限公司	受同一最终控制方控制
中海宏洋置业(徐州)有限公司	受同一最终控制方控制
中海润洋置业(扬州)有限公司	受同一最终控制方控制
中海瘦西湖房地产扬州有限公司	受同一最终控制方控制
中海淄博置业有限公司	受同一最终控制方控制
淄博中海海颐置业有限公司	受同一最终控制方控制
常州市中海海泓房地产有限公司	受同一最终控制方控制
桂林中海宏洋房地产有限公司	受同一最终控制方控制
合肥中海宏洋海创房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制

其他关联方名称	与本公司的关系
合肥中海宏洋海悦房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
惠州市海平置业有限公司	受同一最终控制方控制
惠州市中海宏洋地产有限公司	受同一最终控制方控制
惠州盈通投资有限公司	受同一最终控制方控制
泉州市中海宏洋海创房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
汕头中海宏洋南滨置业发展有限公司	受同一最终控制方控制
徐州海丽置业有限公司	受同一最终控制方控制
中海宏洋(深圳)投资集团有限公司	受同一最终控制方控制
中海宏洋地产汕头投资有限公司	受同一最终控制方控制
中海宏洋惠州城市建设开发有限公司	受同一最终控制方控制
中海宏洋惠州控股有限公司	受同一最终控制方控制
中海宏洋惠州汤泉开发有限公司	受同一最终控制方控制
中海宏洋庐山西海(九江)投资有限公司	受同一最终控制方控制
南宁市平德房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
中海宏洋恒华置业(常州)有限公司	受同一最终控制方控制
包头市中海宏洋地产有限公司	受同一最终控制方控制
惠州市海平地产有限公司	受同一最终控制方控制
泰州城茂房地产开发有限公司	合营公司之合营公司
汕头市金城花园房地产有限公司	受同一最终控制方控制之合营公司
安徽汇晟置业有限公司	子公司的其他重要股东
淮安市保障性住房建设有限公司	子公司的其他重要股东
淮安市国有投资发展集团有限公司	子公司的其他重要股东
吉林市泽信房地产有限公司	子公司的其他重要股东
江苏东盛房地产综合开发有限公司	子公司的其他重要股东
江苏师山置业有限公司	子公司的其他重要股东
南通轨道置业有限公司	子公司的其他重要股东
上海招商置业有限公司	子公司的其他重要股东
深圳市创耀企业管理有限公司	子公司的其他重要股东
深圳市龙湖发展有限公司	子公司的其他重要股东
深圳市盛煌企业管理有限公司	子公司的其他重要股东
深圳招商房地产有限公司	子公司的其他重要股东
泰州市古城建设投资有限公司	子公司的其他重要股东
泰州市鑫通置业有限公司	子公司的其他重要股东
桐乡市安豪投资管理有限公司	子公司的其他重要股东
锡华实业投资集团有限公司	子公司的其他重要股东
徐州威锐企业管理咨询有限公司	子公司的其他重要股东
徐州威湛企业管理咨询有限公司	子公司的其他重要股东
盐城兴邦置业有限公司	子公司的其他重要股东

其他关联方名称	与本公司的关系
扬州瘦西湖旅游发展集团有限公司	子公司的其他重要股东
亿群鼎银国际投资(北京)有限公司	子公司的其他重要股东
中海创业投资(深圳)有限公司	子公司的其他重要股东
金华市金筑房地产开发有限公司	原合营公司本年已转让
中国海外发展有限公司	实控人重大影响股东
中国建筑集团有限公司	实控人重大影响股东的最终控制方
北京中海物业管理有限公司	实控人重大影响股东关联方
甘肃中建市政工程勘察设计院有限公司	实控人重大影响股东关联方
广州市光大花园物业管理有限公司	实控人重大影响股东关联方
鹤山天山金属材料制品有限公司	实控人重大影响股东关联方
呼和浩特市中海物业服务有限公司	实控人重大影响股东关联方
兰州中海海通商业管理有限公司	实控人重大影响股东关联方
厦门中海海泰地产有限公司	实控人重大影响股东关联方
汕头中海物业服务有限公司	实控人重大影响股东关联方
深圳安创投资管理有限公司	实控人重大影响股东关联方
深圳领潮供应链管理有限公司	实控人重大影响股东关联方
深圳市海博工程科技有限公司	实控人重大影响股东关联方
深圳市兴海物联科技有限公司	实控人重大影响股东关联方
深圳市中建南方建设集团有限公司	实控人重大影响股东关联方
沈阳中海兴业房地产开发有限公司	实控人重大影响股东关联方
渭南中海亲颐物业服务有限公司	实控人重大影响股东关联方
长春中海地产有限公司	实控人重大影响股东关联方
中国对外建设有限公司	实控人重大影响股东关联方
中国建筑第五工程局有限公司	实控人重大影响股东关联方
中国建筑东北设计研究院有限公司	实控人重大影响股东关联方
中国建筑集团有限公司党校	实控人重大影响股东关联方
中海(惠州)物业服务有限公司	实控人重大影响股东关联方
中海发展(广州)有限公司	实控人重大影响股东关联方
中海发展(苏州)有限公司	实控人重大影响股东关联方
中海监理有限公司	实控人重大影响股东关联方
中海建筑有限公司	实控人重大影响股东关联方
中建城市建设发展有限公司	实控人重大影响股东关联方
中建二局第一建筑工程有限公司	实控人重大影响股东关联方
中建海峡(长汀)建设发展有限公司	实控人重大影响股东关联方
中建六局第三建筑工程有限公司	实控人重大影响股东关联方
中建三局第二建设工程有限责任公司	实控人重大影响股东关联方
中建三局第三建设工程有限责任公司	实控人重大影响股东关联方
中建三局集团有限公司	实控人重大影响股东关联方

其他关联方名称	与本公司的关系
中建四局建设发展有限公司	实控人重大影响股东关联方
中建五局第二建设有限公司	实控人重大影响股东关联方
北京中海物业管理有限公司潍坊分公司	实控人重大影响股东关联方
上海中海物业管理有限公司	实控人重大影响股东关联方
深圳市海博工程科技有限公司北京分公司	实控人重大影响股东关联方
西安中海物业管理有限公司	实控人重大影响股东关联方
中海宏洋物业管理有限公司	实控人重大影响股东关联方
中海物业管理广州有限公司	实控人重大影响股东关联方
中海物业管理有限公司	实控人重大影响股东关联方
中国海外集团商标有限公司	实控人重大影响股东关联方

(五) 关联方交易

1、 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
赣州中海海创房地产有限公司	委贷利息	8,544,025.16	14,993,121.07

2、 关联担保情况

(1) 本公司作为担保方：

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中海宏洋地产集团有限公司	中海宏洋（深圳）投资集团有限公司	100,000,000.00	2021/8/12	2030/8/12	未完毕
中海宏洋地产集团有限公司	合肥中海海飞房地产有限公司	22,000,000.00	2021/12/2	2039/12/1	未完毕
中海宏洋地产集团有限公司	南通市海洲房地产开发有限公司	103,680,000.00	2022/10/27	2025/10/27	未完毕
中海宏洋地产集团有限公司	南通市海洲房地产开发有限公司	90,720,000.00	2022/11/2	2025/11/2	未完毕
中海宏洋地产集团有限公司	南通市海洲房地产开发有限公司	16,200,000.00	2022/11/7	2025/11/7	未完毕
中海宏洋地产集团有限公司	惠州市海平地产有限公司	122,866,727.06	2022/12/30	2025/12/30	未完毕
中海宏洋地产集团有限公司	淄博海创置业有限公司	72,030,000.00	2023/3/1	2025/12/12	未完毕
中海宏洋地产集团有限公司	赣州中海海创房地产有限公司	67,500,000.00	2023/8/31	2026/8/30	未完毕

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中海宏洋地产集团有限公司	安庆中海宏洋房地产开发有限公司	187,000,000.00	2024/8/30	2027/8/29	未完毕
中海宏洋地产集团有限公司	潍坊中海兴业房地产有限公司	550,000,000.00	2024/10/28	2027/10/15	未完毕
中海宏洋地产集团有限公司	惠州市海平地产业有限公司	120,000,000.00	2024/12/30	2027/12/20	未完毕
中海宏洋地产集团有限公司	赣州中海海创房地产有限公司	200,000,000.00	2024/12/30	2027/12/26	未完毕
中海宏洋地产集团有限公司	湛江市金顺房地产开发有限公司	66,000,000.00	2024/12/20	2027/12/19	未完毕
中海宏洋地产集团有限公司	泰州城茂房地产开发有限公司	218,418,750.00	2021/6/30	2026/6/16	未完毕

(2) 本公司作为被担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国海外宏洋集团有限公司	中海宏洋地产集团有限公司	295,000,000.00	2022/7/5	2025/7/5	未完毕
中国海外宏洋集团有限公司	中海宏洋地产集团有限公司	522,500,000.00	2022/4/25	2029/1/28	未完毕
中国海外宏洋集团有限公司	中海宏洋地产集团有限公司	640,000,000.00	2022/12/21	2025/12/21	未完毕
中国海外宏洋集团有限公司	中海宏洋地产集团有限公司	90,000,000.00	2024/1/18	2026/1/18	未完毕
中国海外宏洋集团有限公司	合肥中海海瑞房地产开发有限公司	200,000,000.00	2022/4/28	2031/4/27	未完毕
中海建筑有限公司	株洲中海宏洋地产有限公司	120,000,000.00	2024/4/30	2027/4/29	未完毕
中国海外宏洋集团有限公司	中海宏洋地产集团有限公司	1,000,000,000.00	2022/10/21	2025/10/21	未完毕
中国海外宏洋集团有限公司	中海宏洋地产集团有限公司	1,000,000,000.00	2023/2/27	2026/2/27	未完毕
中国海外宏洋集团有限公司	中海宏洋地产集团有限公司	1,200,000,000.00	2023/4/3	2028/4/3	未完毕
中国海外宏洋集团有限公司	中海宏洋地产集团有限公司	500,000,000.00	2023/6/7	2027/6/7	未完毕

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国海外宏洋集团有限公司	中海宏洋地产集团有限公司	1,300,000,000.00	2023/11/21	2027/11/21	未完毕

3、 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
中海宏洋海富（合肥）房地产开发有限公司	75,000,000.00	2024/6/28	2039/6/27	借入委托贷款

(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	期末账面金额	期初账面金额
应收账款			
	盐城海建置业有限公司	6,290,000.00	13,000,000.00
	中海建筑有限公司	1,212,250.54	757,350.35
	中建五局第二建设有限公司	377,438.06	805,012.52
	中海物业管理有限公司清远分公司	137,267.10	137,267.10
	上海中海物业管理有限公司丹阳分公司		12,633.00
	中海宏洋物业管理有限公司合肥分公司		4,202.00
预付款项			
	深圳领潮供应链管理有限公司	24,479,014.82	30,963,743.33
	鹤山天山金属材料制品有限公司	1,183,326.00	4,470,613.89
	中海建筑有限公司	433,242.36	302,830.50
	中国海外集团商标有限公司	355,576.98	11,322.62
	中海物业管理广州有限公司柳州分公司	40,000.00	40,000.00
	中国建筑集团有限公司党校	20,300.00	
其他应收款			
	中海宏洋（深圳）投资集团有限公司	1,832,872,987.04	2,778,737,635.08
	中海宏洋庐山西海（九江）投资有限公司	1,709,000,000.00	1,709,000,000.00
	中海海富地产（九江）有限公司	1,050,780,719.14	855,904,490.42
	中海宏洋地产汕头投资有限公司	873,914,944.05	552,730,774.11
	西宁中海宏洋房地产开发有限公司	583,437,505.88	560,948,684.72
	中海宏洋惠州汤泉开发有限公司	398,778,552.86	46,194,601.38
	淄博海创置业有限公司	376,182,800.00	336,982,800.00

项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
	惠州市中海宏洋地产有限公司	374,421,456.44	399,652,101.38
	惠州盈通投资有限公司	327,214,092.12	173,966,801.11
	赣州中海海创房地产有限公司	312,959,819.48	1,283,580.57
	中海宏洋海富(合肥)房地产开发有限公司	169,200,000.00	1,495,200,000.00
	中海宏洋地产(合肥)有限公司	94,944,056.88	286,807,727.96
	安庆中海宏洋房地产开发有限公司	55,022,147.33	100,978,562.00
	淄博中海海颐置业有限公司	49,596,509.86	40,284,393.71
	深圳市中宏低碳建筑科技有限公司	37,068,942.38	17,068,942.38
	吉林市中海海悦房地产开发有限公司	32,129,697.81	28,024,423.81
	中海淄博置业有限公司	30,000,000.00	169,017,904.01
	中海宏洋地产(九江)有限公司	23,821,621.18	
	泉州市中海宏洋海创房地产开发有限公司	17,600,752.11	9,603,239.00
	潍坊中海兴业房地产有限公司	11,357,892.00	133,141,109.55
	赣州中海海华房地产有限公司	9,527,659.83	7,650,920.17
	泰州市中海润泰置业有限公司	5,747,310.79	57,881.60
	南宁中海宏洋置业有限公司	4,645,629.89	4,445,629.89
	扬州市海创房地产开发有限公司	4,157,331.59	1,847,861.16
	合肥中海海荣房地产有限责任公司	3,060,872.14	3,856,431.24
	中国海外宏洋集团有限公司	2,121,214.66	2,121,214.66
	合肥中海宏洋海宸房地产开发有限公司	1,540,714.74	
	汕头中海宏洋南滨置业发展有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
	扬州海富置业有限公司	691,283.20	691,283.20
	中海宏洋惠州城市建设开发有限公司	500,000.00	400,000.00
	徐州海丽置业有限公司	355,041.93	15,910,000.00
	中海监理有限公司	306,044.29	1,029,151.47
	中海宏洋物业管理有限公司扬州分公司	261,171.60	
	合肥启宁房地产开发有限公司	260,000.00	
	吉林市中海海富房地产开发有限公司	200,000.00	414,471,000.00
	合肥中海宏洋海华房地产开发有限公司	198,287.51	5,920,000.00
	惠州市海平地产有限公司	192,602.26	
	惠州市海平置业有限公司	186,816.78	500,000.00
	南宁市平德房地产开发有限公司	148,075.08	5,130,000.00
	中海润洋置业(扬州)有限公司	137,285.00	39,285.00
	长春中海地产有限公司	92,769.80	126,112.76
	湛江市金顺房地产开发有限公司	13,452,892.53	13,437,883.85
	北京中海物业管理有限公司	367,957.73	367,957.73
	合肥中海海飞房地产有限公司		112,698,000.00
	合肥中海宏洋海东房地产开发有限公司		9,000,000.00

项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
	合肥中海宏洋海悦房地产开发有限公司		72,000,000.00
	南京崇茂置业有限公司	51,232,500.00	51,232,500.00
	南通市海洲房地产开发有限公司		53,631.78
	盐城悦宸房地产开发有限公司	219,930,699.34	421,098,699.34
	湛江市海创房地产开发有限公司		209,462.04
	中海宏洋（南通）投资开发有限公司		200,000,000.00
	中海宏洋置业（徐州）有限公司		1,465,646.35
	桐乡市安豪投资管理有限公司		9,800,000.00
	安徽汇晟置业有限公司	809,612,760.00	776,612,760.00
	深圳招商房地产有限公司	759,528,460.00	726,528,460.00
	泰州市鑫通置业有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00
	泰州市古城建设投资有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
	徐州威湛企业管理咨询有限公司	41,291,884.00	41,291,884.00
	徐州威锐企业管理咨询有限公司	54,400,000.00	54,400,000.00
	深圳市龙湖发展有限公司	76,622,062.50	
	锡华实业投资集团有限公司		5,492,213.16
	亿群鼎银国际投资（北京）有限公司		10,984,426.32

2、 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款			
	中国海外集团商标有限公司	150,114,857.16	130,119,125.37
	中海建筑有限公司	126,482,175.21	155,129,229.04
	中建四局建设发展有限公司	99,421,739.14	
	中建五局第二建设有限公司	27,750,012.25	56,797,456.65
	深圳领潮供应链管理有限公司	24,898,116.75	95,653,083.78
	中建海峡（长汀）建设发展有限公司	18,489,976.44	
	深圳市兴海物联科技有限公司	8,100,955.83	6,367,121.25
	中海监理有限公司	6,980,983.76	6,208,706.85
	中建二局第一建筑工程有限公司	2,015,745.58	2,015,745.58
	中海物业管理有限公司北京中海宏洋分公司	1,854,174.20	
	中海宏洋物业管理有限公司盐城分公司	1,308,759.72	40,079.96
	中建六局第三建筑工程有限公司	572,050.18	572,050.18
	中国建筑第五工程局有限公司	470,900.00	1,078,899.44
	汕头中海物业服务有限公司	371,171.30	1,004,230.41
	深圳市海博工程科技有限公司北京分公司	319,075.38	564,295.68
	中建城市建设发展有限公司	315,807.09	315,807.09
	深圳市海博工程科技有限公司兰州分公司	307,282.92	307,282.92

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	甘肃中建市政工程勘察设计院有限公司	225,250.01	
	中建三局第二建设工程有限责任公司	157,362.27	157,362.27
	鹤山天山金属材料制品有限公司	156,116.10	624,464.40
	中海（惠州）物业服务有限公司	150,923.67	
	深圳市海博工程科技有限公司银川分公司	131,746.11	37,018.43
	中海宏洋物业管理有限公司南通分公司	121,508.88	
	中海宏洋物业管理有限公司常州分公司	102,956.08	77,217.06
	中海宏洋物业管理有限公司兰州分公司	97,264.49	1,080,432.30
	北京中海物业管理有限公司潍坊分公司	88,835.04	
	中建三局集团有限公司	55,259.78	55,259.78
	中国建筑东北设计研究院有限公司	43,748.63	43,748.63
	深圳市中宏低碳建筑科技有限公司	42,086.48	
	中国对外建设有限公司	17,540.00	17,540.00
	深圳市中建南方建设集团有限公司	17,011.61	17,011.61
	深圳市海博工程科技有限公司苏州分公司	11,965.65	307,282.92
	北京中海物业管理有限公司		31,945,338.00
	呼和浩特市中海物业服务有限公司		311,383.23
	深圳市海博工程科技有限公司		85,491.70
	西安中海物业管理有限公司渭南分公司		290,382.18
	中海宏洋物业管理有限公司银川分公司		516,074.09
预收款项			
	兰州中海海通商业管理有限公司	818,035.06	1,193,561.53
	中海建筑有限公司		4,275.28
其他应付款			
	中海宏洋（深圳）投资集团有限公司	1,679,381,736.10	2,245,397,882.28
	中海宏洋地产（盐城）有限公司	1,538,497,100.03	2,209,252,389.70
	潍坊中海兴业房地产有限公司	1,465,592,315.61	1,565,428,118.36
	西宁中海宏洋房地产开发有限公司	1,423,807,511.48	1,304,832,294.64
	中海宏洋置业（常州）有限公司	1,113,110,308.01	1,106,414,308.01
	南宁中海宏洋置业有限公司	1,070,913,978.27	1,069,984,325.76
	中海宏洋恒华置业（常州）有限公司	1,059,276,941.44	922,715,698.27
	中海宏洋（南通）投资开发有限公司	965,150,287.85	378,150,287.85
	中海宏洋地产（扬州）有限公司	845,266,187.20	1,097,308,414.48
	扬州中润置业有限公司	771,725,345.55	772,325,345.55
	中海淄博置业有限公司	727,444,489.70	696,962,393.71
	中海海华南通地产有限公司	546,048,159.33	546,048,159.33
	扬州市江都区信泰置业有限公司	540,022,209.65	590,492,209.65

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	扬州海龙置业有限公司	539,132,924.54	509,499,271.06
	中海润洋置业（扬州）有限公司	463,000,000.00	613,000,000.00
	惠州市海平置业有限公司	362,142,488.04	318,228,226.04
	吉林市中海海富房地产开发有限公司	351,224,237.58	773,195,237.58
	中海宏洋地产（合肥）有限公司	315,866,633.47	2,681,203,490.97
	扬州市海创房地产开发有限公司	207,854,683.00	205,384,683.00
	泰州市中海润泰置业有限公司	192,905,702.51	184,932,382.83
	合肥中海海飞房地产有限公司	176,922,786.63	138,292,540.76
	合肥中海宏洋海华房地产开发有限公司	176,804,121.90	332,368,735.96
	中海宏洋（盐城）房地产开发有限公司	146,100,000.00	100,100,000.00
	包头市宏洋海富地产有限公司	127,997,856.31	37,763,776.32
	泉州市中海宏洋海创房地产开发有限公司	124,000,000.00	100,000,000.00
	扬州海富置业有限公司	122,914,154.00	170,000,000.00
	徐州海丽置业有限公司	75,378,975.86	75,378,975.86
	惠州市中海宏洋地产有限公司	50,932,926.47	49,961,702.86
	常州市中海海泓房地产有限公司	50,191,773.10	
	合肥中海宏洋海悦房地产开发有限公司	32,417,343.32	22,519,899.40
	桂林中海宏洋房地产有限公司	30,802,869.90	5,000,000.00
	银川中海海华置业有限公司	26,399,196.01	636,399,196.01
	中海宏洋地产（徐州）有限公司	25,400,000.00	126,000,000.00
	合肥中海宏洋海创房地产开发有限公司	16,545,723.44	11,411,367.00
	盐城润洋置业有限公司	9,523,000.00	9,463,000.00
	合肥启璋房地产开发有限公司	5,621,039.00	
	中海瘦西湖房地产扬州有限公司	1,919,079.00	
	南宁市平德房地产开发有限公司	762,093.00	734,804.71
	中海宏洋惠州城市建设开发有限公司	733,941.46	4,521,342.06
	中海宏洋海富（合肥）房地产开发有限公司	82,889.90	
	惠州盈通投资有限公司	15,990.80	89,100.00
	包头市中海宏洋地产有限公司	12,924.54	96,557,490.59
	北京中海物业管理有限公司	185,191.35	185,191.35
	赣州中海海创房地产有限公司		309,418,455.71
	赣州中海海华房地产有限公司		2,600,000.00
	广州市光大花园物业管理有限公司	678,988.28	678,988.28
	合肥启宁房地产开发有限公司		1,899,786.98
	合肥中海宏洋海宸房地产开发有限公司		769,438.03
	惠州市海珑房地产开发有限公司	87,396,592.50	41,207,281.50
	惠州市海平地产有限公司		13,245.72

中海宏洋地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	吉林市中海海悦房地产开发有限公司		5,302,290.77
	金华市金筑房地产开发有限公司		15,000,000.00
	兰州中海海通商业管理有限公司	461,291.04	461,291.04
	汕头市金城花园房地产有限公司	65,700,000.00	65,700,000.00
	深圳市中宏低碳建筑科技有限公司		4,027.88
	湛江市海创房地产开发有限公司	254,200,000.00	254,000,000.00
	湛江市金顺房地产开发有限公司	500,000.00	
	中海宏洋地产汕头投资有限公司		9,487,429.58
	中海宏洋惠州控股有限公司		783,000.00
	中海宏洋惠州汤泉开发有限公司		4,904,553.80
	中海宏洋物业管理有限公司吉林市分公司	100,000.00	100,000.00
	中海宏洋物业管理有限公司扬州分公司	31,879.00	30,466.00
	中海宏洋置业（徐州）有限公司		940,479.17
	渭南中海亲颐物业服务服务有限公司	563,976.27	563,976.27
	扬州瘦西湖旅游发展集团有限公司	6,232,866.57	6,132,866.57
	深圳市创耀企业管理有限公司	593,102,777.76	573,102,777.76
	深圳安创投资管理有限公司	280,005,353.61	322,005,353.61
	深圳市盛煌企业管理有限公司	946,149,085.71	946,149,085.71
	中海创业投资（深圳）有限公司	518,500,000.00	514,000,000.00
	淮安市保障性住房建设有限公司		593,898,826.96
	淮安市国有投资发展集团有限公司	593,898,826.96	
	南通轨道置业有限公司	127,592,885.49	132,400,000.00
	江苏师山置业有限公司	152,970,099.97	152,970,099.97
	上海招商置业有限公司	183,564,119.96	183,564,119.96
	盐城兴邦置业有限公司	119,427,345.00	119,427,345.00
	江苏东盛房地产综合开发有限公司	119,427,345.00	119,427,345.00
	吉林市泽信房地产有限公司		53,728,128.58
	深圳市龙湖发展有限公司		170,877,937.50
	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	130,902.66	
	中海发展（苏州）有限公司	8,107.13	
	中海发展（广州）有限公司	32,335.06	
	厦门中海海泰地产有限公司	10,841.00	
	中海宏洋物业管理有限公司徐州分公司	6,488.05	
	中建二局第一建筑工程有限公司内蒙古分公司	5,000.00	5,000.00
	中建三局第二建设工程有限责任公司	3,220.00	3,220.00
	中建三局第三建设工程有限责任公司	1,388.80	1,388.80
	中国对外建设有限公司	2,700.00	2,700.00

十二、 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）	2,920,000.00		13,000,000.00	
1 至 2 年	3,370,000.00			
合计	6,290,000.00		13,000,000.00	

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	6,290,000.00	100.00			6,290,000.00	13,000,000.00	100.00			13,000,000.00
合计	6,290,000.00	100.00			6,290,000.00	13,000,000.00	100.00			13,000,000.00

3、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
盐城海建置业有限公司	6,290,000.00	100.00	
合计	6,290,000.00	100.00	

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	58,086,334.67	49,730,880.39
应收股利		
其他应收款项	28,792,099,337.00	32,606,010,982.28
合计	28,850,185,671.67	32,655,741,862.67

1、 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	58,086,334.67	49,730,880.39
小计	58,086,334.67	49,730,880.39

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)	10,258,953,412.03		9,916,415,700.43	
1 至 2 年	4,773,727,107.16		5,191,137,094.89	
2 至 3 年	4,196,546,963.64		13,177,447,307.82	
3 年以上	9,562,871,854.17		4,357,010,879.14	36,000,000.00
合计	28,792,099,337.00		32,642,010,982.28	36,000,000.00

(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	28,792,099,337.00	100.00			28,792,099,337.00	32,642,010,982.28	100.00	36,000,000.00	0.11	32,606,010,982.28
合计	28,792,099,337.00	100.00			28,792,099,337.00	32,642,010,982.28	100.00	36,000,000.00		32,606,010,982.28

(3) 本报告期实际核销的其他应收款项情况

债务人名称	其他应收款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
北京寅丰房地产开发有限责任公司	外部往来款	36,000,000.00	股权收购协调放弃	减值核销审批	是
合计		36,000,000.00			

(4) 按性质披露其他应收款项

项目	期末余额			期初余额		
	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	28,785,904,246.43		28,785,904,246.43	32,603,617,882.28		32,603,617,882.28
备用金及押金	5,286,331.97		5,286,331.97	2,393,100.00		2,393,100.00
其他	908,758.60		908,758.60	36,000,000.00	36,000,000.00	
合计	28,792,099,337.00		28,792,099,337.00	32,642,010,982.28	36,000,000.00	32,606,010,982.28

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
滁州中海宏洋房地产有限公司	关联方往来款	2,467,315,734.05	1 年以内、3 年以上	8.57	
中海宏洋庐山西海（九江）投资有限公司	关联方往来款	1,709,000,000.00	3 年以上	5.94	
扬州中海宏洋置业有限公司	关联方往来款	1,395,823,786.57	1 年以内	4.85	
绍兴中海海富置业有限公司	关联方往来款	1,211,522,067.62	1 年以内	4.21	
淄博中海宏洋房地产开发有限公司	关联方往来款	1,102,538,123.03	1 年以内、1-2 年	3.83	
合计		7,886,199,711.27		27.40	

(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	7,725,245,462.99	204,827,000.00	38,000,000.00	7,892,072,462.99
对合营企业投资	396,891,027.34	61,191,970.41	210,000,000.00	248,082,997.75
对联营企业投资	280,028,766.16	36,658,566.32	42,000,000.00	274,687,332.48
小计	8,402,165,256.49	302,677,536.73	290,000,000.00	8,414,842,793.22
减：长期股权投资减值准备				
合计	8,402,165,256.49	302,677,536.73	290,000,000.00	8,414,842,793.22

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	8,402,165,256.49	204,827,000.00	248,000,000.00	23,410,516.39			42,000,000.00		74,440,020.34	8,414,842,793.22	
1.子公司	7,725,245,462.99	204,827,000.00	38,000,000.00							7,892,072,462.99	
深圳市建地投资有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
广州市光大花园房地产开发有限公司	28,491,000.00									28,491,000.00	
呼和浩特市中海宏洋地产有限公司	50,000,000.00									50,000,000.00	
呼和浩特市荣城房地产开发有限公司	15,000,000.00									15,000,000.00	
呼和浩特光大环城建设开发有限公司	96,000,000.00									96,000,000.00	
呼和浩特市海巍地产有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
呼和浩特市宏洋海江地产有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
呼和浩特市宏洋海川地产有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
上海中海宏洋置业有限公司	15,000,000.00									15,000,000.00	
滁州中海宏洋房地产有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
常州市海盛房地产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	

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		
常州市中海海润房地产开发有限 公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
南宁中海宏洋房 地产有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
南宁中海宏洋海 璟房地产有限公 司	20,000,000.00									20,000,000.00	
南宁中海宏洋海 怡房地产有限公 司	20,000,000.00									20,000,000.00	
遵义海盛置业有 限公司	11,666,700.00									11,666,700.00	
遵义中海海润置 业有限公司	8,000,000.00									8,000,000.00	
兰州中海宏洋房 地产开发有限公 司	1,000,000,000.00									1,000,000,000.00	
中海投资渭南有 限公司	490,000,000.00									490,000,000.00	
赣州中海海富房 地产有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
赣州中海海悦房 地产有限公司		10,000,000.00								10,000,000.00	
赣州中海海睿房 地产有限公司		10,000,000.00								10,000,000.00	
株洲中海宏洋地 产有限公司	350,000,000.00									350,000,000.00	
株洲中海宏洋商 业发展有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
扬州中海宏洋置 业有限公司	50,000,000.00									50,000,000.00	
扬州市海盛房地 产开发有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	

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		
丹阳海盛房地产开发有限公司	210,000,000.00									210,000,000.00	
淮安润欣置业有限公司		10,000,000.00								10,000,000.00	
淮安淮润地产有限公司	684,000,000.00									684,000,000.00	
南通市海诚房地产开发有限公司	276,000,000.00	72,000,000.00								348,000,000.00	
盐城汇海置业有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
盐城润海置业有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
汕头市中海宏洋地产有限公司	230,000,000.00									230,000,000.00	
汕头市中海宏洋置业有限公司	50,000,000.00									50,000,000.00	
汕头市海学房地产开发有限公司	510,000,000.00									510,000,000.00	
汕头市海富房地产有限公司	48,330,000.00									48,330,000.00	
泉州市中海海悦房地产开发有限公司	210,000,000.00									210,000,000.00	
泉州市海宸房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
泉州市中海宏洋海盛房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
惠州市海盛房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
惠州市海嘉房地产开发有限公司	155,000,000.00									155,000,000.00	
清远市中海宏洋房地产开发有限	10,000,000.00									10,000,000.00	

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		
公司										
湛江市海通房地产开发有限公司	150,000,000.00									150,000,000.00
潍坊中海海翔地产有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00							
潍坊中海海盛地产有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00
潍坊海慧地产有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00
淄博中海宏洋房地产开发有限公司		10,000,000.00								10,000,000.00
临沂海晟地产有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00
徐州海创置业有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00
徐州海鑫置业有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00
徐州润耀地产有限公司	285,004,750.56									285,004,750.56
徐州威拓房地产开发有限公司	248,872,396.56									248,872,396.56
廊坊市宏洋房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00
唐山市中海宏洋房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00
唐山市中海海富房地产开发有限公司	400,000,000.00									400,000,000.00
北京中海宏洋地产有限公司	28,000,000.00		28,000,000.00							
北京中京艺苑置	30,000,000.00									30,000,000.00

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		
业有限公司										
北京通惠房地产开发有限责任公司	100,000,000.00									100,000,000.00
北京快乐城堡购物中心有限公司	8,380,615.87									8,380,615.87
吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	50,000,000.00									50,000,000.00
吉林市中海海华房地产开发有限公司	42,500,000.00									42,500,000.00
绍兴中海宏洋地产有限公司	50,000,000.00									50,000,000.00
绍兴中海海富置业有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00
金华中海宏洋地产有限公司	500,000,000.00									500,000,000.00
金华海盛置业有限公司	300,000,000.00	92,827,000.00								392,827,000.00
义乌海创房地产开发有限公司	685,000,000.00									685,000,000.00
2. 合营企业	396,891,027.34		210,000,000.00	-13,248,049.93					74,440,020.34	248,082,997.75
湛江市海创房地产开发有限公司	188,120,446.66			-20,988,538.78						167,131,907.88
金华市金筑房地产开发有限公司	111,914,308.29		210,000,000.00	23,645,671.37					74,440,020.34	
湛江市金顺房地产开发有限公司	96,856,272.39			-15,905,182.52						80,951,089.87
3. 联营企业	280,028,766.16			36,658,566.32			42,000,000.00			274,687,332.48
盐城海建置业有限公司	59,000,970.57			149,766.81			42,000,000.00			17,150,737.38

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
泰州市中海润泰置业有限公司	42,263,372.72			-798,200.33						41,465,172.39	
北京云建房地产开发有限责任公司	27,928,230.48			995,598.64						28,923,829.12	
中海宏洋（盐城）房地产开发有限公司	28,430,440.62			-526,135.04						27,904,305.58	
惠州市海珑房地产开发有限公司	110,516,547.35			36,629,220.88						147,145,768.23	
淄博海创置业有限公司	11,889,204.42			208,315.36						12,097,519.78	

(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	3,835,149.12	530,278.16	23,186,023.96	13,239,240.68
房产开发	260,299.08	530,278.16	19,358,913.75	13,239,240.68
物业出租	3,574,850.04		3,827,110.21	
2. 其他业务小计	3,875,616.98		15,347,781.49	
其他	3,875,616.98		15,347,781.49	
合计	7,710,766.10	530,278.16	38,533,805.45	13,239,240.68

(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	23,410,516.39	-44,522,154.92
成本法核算的长期股权投资收益	3,269,727,747.68	527,500,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	-17,520,976.09	
委托贷款利息	261,325,262.24	312,055,457.24
合计	3,536,942,550.22	795,033,302.32

(六) 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	3,063,935,685.65	304,302,604.89
加：资产减值损失		
信用减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	56,833.53	133,683.62
使用权资产折旧		
无形资产摊销	42,839.82	53,333.26
长期待摊费用摊销		
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）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	507,998,030.08	646,735,444.30
投资损失（收益以“-”号填列）	-3,536,942,550.22	-527,500,000.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	3,033.90	24,269,281.87
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	621,560.56	-96,885.46
存货的减少（增加以“-”号填列）		16,761,467.89

补充资料	本期发生额	上期发生额
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	3,874,982,248.65	2,233,552,019.55
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,179,615,949.36	-2,610,467,743.65
其他		
经营活动产生的现金流量净额	731,081,732.61	87,743,206.27
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	6,999,233,595.61	6,050,991,149.19
减：现金的期初余额	6,050,991,149.19	7,013,037,321.78
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	948,242,446.42	-962,046,172.59

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	6,999,233,595.61	6,050,991,149.19
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	6,999,233,595.61	6,050,991,149.19
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	6,999,233,595.61	6,050,991,149.19

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无

十四、财务报表的批准

本财务报表已于 2025 年 4 月 18 日经本公司董事会批准。

中海宏洋地产集团有限公司

2025 年 4 月 18 日



姓名: 周晓刚
 Full name: Zhou Xiaogang
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1973-01-14
 Date of birth: 1973-01-14
 工作单位: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit: Lixin CPAs
 身份证号码: 430207197301140014
 Identity card No.: 430207197301140014



注册会计师: 440300251107
 No. of Creditor: 440300251107
 执业注册会计师: 深圳立信会计师事务所
 Address of member of CPA: Shenzhen Lixin CPAs
 执业日期: 2007年12月14日
 Date of Issuance: 2007-12-14

年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书有效期限为一年，期满有效一年。
 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，期满有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书有效期限为一年，期满有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



440300251107
 深圳立信会计师事务所
 2019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
 同意调出
 Agree the holder to be transferred to
 瑞华会计师事务所
 RUIHUA CPAs
 2019年8月21日
 2019年8月21日

立信会计师事务所
 LIXIN CPAs
 2019年8月21日
 2019年8月21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
 同意调出
 Agree the holder to be transferred to
 瑞华会计师事务所
 RUIHUA CPAs
 2019年8月21日
 2019年8月21日

转入协会盖章
 Stamp of the transferor and transferee of CPA
 2019年8月21日
 2019年8月21日



姓 名 王庆林
Full name _____
性 别 男
Sex _____
出生日期 1983-09-24
Date of birth _____
工作单位 立信会计师事务所(特殊普通
Working unit 合伙)深圳分所
身份证号码 37078219830924201X
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

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.



证书编号:
No. of Certificate 110001540468

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

发证日期: 2012 年 08 月 29 日
Date of Issuance _____ /m/ _____ /d



统一社会信用代码

91310101568093764U

营业执照

(副本)

证照编号: 01000000202502140072



扫描经营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15900.0000万元整

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】

仅供出报告使用, 其他无效。

登记机关



2025 年 02 月 14 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