

---

# 北京远洋控股集团有限公司

## 公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二五年十二月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

立信会计师事务所(特殊普通合伙)会计师事务所为本公司出具了保留意见的审计报告，本公司对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

## 重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的各期债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险提示与说明”等有关章节内容。截至本报告出具之日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第三节风险提示与说明”章节发生的重大变化如下：

### 一、2022 年发生亏损的风险

2022 年度，受行业下行、市场销售回暖未及预期的影响，公司营业收入、毛利率以及应占联合营项目的收益有所下降，且基于审慎原则，公司对部分项目计提了资产减值准备，导致公司净利润亏损 137.93 亿元，对公司财务情况产生不利影响。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	14
一、 公司信用类债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	18
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	19
四、 公司债券募集资金使用情况.....	19
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	19
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	19
七、 中介机构情况.....	21
第三节 报告期内重要事项.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	23
三、 合并报表范围调整.....	24
四、 资产情况.....	24
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	26
六、 负债情况.....	27
七、 利润及其他损益来源情况.....	29
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	30
九、 对外担保情况.....	30
十、 重大诉讼情况.....	30
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	30
十二、 向普通投资者披露的信息.....	30
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	30
一、 发行人为可交换债券发行人.....	30
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	31
三、 发行人为绿色债券发行人.....	31
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	31
五、 其他特定品种债券事项.....	31
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	31
第六节 备查文件目录.....	32
财务报表.....	34
附件一： 发行人财务报表.....	34

## 释义

发行人/公司	指	北京远洋控股集团有限公司
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可交易的日期
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
报告期	指	2022 年度/末
发行人、公司、本公司、远洋集团（中国）	指	北京远洋控股集团有限公司，原名“远洋地产有限公司”“远洋控股集团（中国）有限公司”
远洋集团	指	远洋集团控股有限公司（3377.HK）
各期债券	指	发行人发行的远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第一期）、远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第二期）、远洋地产有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）、远洋控股集团（中国）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）、远洋控股集团（中国）有限公司公开发行 2021 年公司债券（面向专业投资者）（第一期）、远洋控股集团（中国）有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第二期）
募集说明书	指	《远洋地产有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》、《远洋地产有限公司公开发行 2015 年公司债券（第二期）募集说明书（面向合格投资者）》、《远洋地产有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》、《远洋控股集团（中国）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》、《远洋控股集团（中国）有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）募集说明书》、《远洋控股集团（中国）有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第二期）募集说明书》
主承销商	指	15 远洋 03、15 远洋 05 联席主承销商为国信证券股份有限公司、瑞银证券有限责任公司、高盛高华证券有限责任公司；18 远洋 01 联席主承销商为国信证券股份有限公司、瑞银证券有限责任公司、中信建投证券股份有限公司、光大证券股份有限公司；19 远洋 01 和 19 远洋 02 牵头主承销商为国信证券股份有限公司，联席主承销商为中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、招商证券股份有限公司；21 远洋 01、21 远洋 02 牵头主承销商为国信证券股份有限公司，联席主承销商为中国国际金融股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
债券受托管理人	指	国信证券股份有限公司
中诚信、评级机构、资信评级	指	中诚信国际信用评级有限责任公司

机构		
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《远洋地产有限公司公开发行 2015 年公司债券持有人会议规则》及其变更和补充、《远洋地产有限公司公开发行 2015 年公司债券（第三期）持有人会议规则》及其变更和补充、《远洋地产有限公司公开发行 2018 年公司债券持有人会议规则》及其变更和补充、《远洋控股集团（中国）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）持有人会议规则》及其变更和补充、《远洋控股集团（中国）有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）持有人会议规则》及其变更和补充
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《远洋地产有限公司公开发行 2015 年公司债券之受托管理协议》及其变更和补充、《远洋地产有限公司公开发行 2015 年公司债券（第三期）之受托管理协议》及其变更和补充、《远洋地产有限公司公开发行 2018 年公司债券之受托管理协议》及其变更和补充、《远洋控股集团（中国）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）之受托管理协议》及其变更和补充、《远洋控股集团（中国）有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）之受托管理协议》及其变更和补充
本息	指	本次债券的本金和/或利息
元	指	如无特别说明，指人民币元

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	北京远洋控股集团有限公司
中文简称	远洋中国
外文名称（如有）	SINO-OCEAN HOLDING GROUP (CHINA) LIMITED
外文缩写（如有）	SINO-OCEAN GROUP
法定代表人	李明
注册资本（万元）	706,487.00
实缴资本（万元）	706,487.00
注册地址	北京市 朝阳区东四环中路 56 号远洋国际中心 A 座 31 层
办公地址	北京市 朝阳区东四环中路 56 号远洋国际中心 A 座 31 层
办公地址的邮政编码	100025
公司网址（如有）	www.sinooceangroup.com
电子信箱	webmaster@sinooceangroup.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	崔洪杰
在公司所任职务类型	√ 董事 √ 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	董事、执行总裁
联系地址	北京市朝阳区东四环中路 56 号远洋国际中心 A 座 32 层
电话	010-59293377
传真	010-59299877
电子信箱	ir@sinooceangroup.com

### 三、控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：远洋集团控股有限公司

报告期末实际控制人名称：无实际控制人

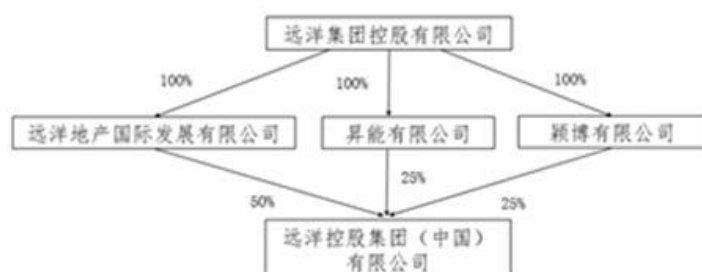
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：无实际控制人

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：间接持股 100%，无股权受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：不适用

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

☒适用 ☐不适用

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况  
无受限情况。

#### （二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

#### （三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

### 四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

#### （一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☒发生变更 ☐未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
董事	万乐	董事	辞任	2022-12-12	2022-12-13

<sup>1</sup>均包含股份，下同。



董事	朱晓星	董事	辞任	2022-12-12	2022-12-13
监事	赵崑	监事	辞任	2022-12-12	2022-12-13
监事	陆地	监事	辞任	2022-12-12	2022-12-13
监事	姜南	监事	辞任	2022-12-12	2022-12-13
监事	周传忠	监事	聘任	2022-12-12	2022-12-13
高级管理人员	万乐	财务负责人	辞任	2022-12-12	2022-12-13
高级管理人员	任伟	财务负责人	聘任	2022-12-12	2022-12-13

## （二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：5 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 45.45%。

## （三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：李明

发行人的董事长或执行董事：李明

发行人的其他董事：王洪辉 崔洪杰

发行人的监事：周传忠

发行人的总经理：李明

发行人的财务负责人：任伟

发行人的其他非董事高级管理人员：无

## 五、公司业务和经营情况

### （一） 公司业务情况

#### 1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；房地产咨询；停车场服务；建筑材料销售；酒店管理；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

公司主要从事住宅和综合开发、不动产开发运营等，业务集中在北京、天津、武汉、深圳、上海等一、二线城市。凭借“远洋集团”品牌广泛的认知度，公司的业务在过去 3 年持续增长。2022 年，公司房地产销售额为 671 亿元。2020 年以来，公司继续坚持聚焦开发主业，寻求实现有质量的规模增长。在主要区域布局方面，结合国家加快落实区域发展战略、深入推进京津冀协同发展、粤港澳大湾区建设、长三角一体化发展一级推动成渝区域双城经济圈建设的要求，公司将在巩固原有京津冀等核心区域发展优势的基础上，进一步推动“南移西拓”战略，继续深耕北京区域、环渤海区域、华东区域、华中区域、华南区域及华西区域业务，坚持深耕策略，实现区域聚焦、深耕主力市场，为后续发展奠定坚

实基础。

截至 2022 年末，公司在全国 43 个城市共有超过 130 个项目（含公司非控股部分），总土地储备 2635 万平方米，主要位于北京、环渤海、长三角、大湾区等核心都市圈，区域布局优势明显。公司重点关注中小规模、快速周转、可快速启动的项目，上述土地储备主要分布于北京、天津、武汉、济南、深圳、上海等重点发展的一、二线城市，能较好规避市场风险，可满足公司未来较长时间的发展需要。适度规模、优质的土地储备为公司未来持续获得较高年度复合增长奠定了强大稳固的基础。

截至 2022 年末，公司土地储备项目共 164 个。项目区域分布方面，目前公司开发项目主要分布在北京、天津、中山、深圳、武汉等较发达的城市。

投资方面，公司租金收入主要来源于其持有的投资性房地产。截至 2022 年末，公司主要持有及运营管理 10 个运营中的投资物业，可租赁面积总计 73.3 万平方米。其中写字楼占比约 32%，零售物业、综合体以及其他类型物业合计占比约 68%。公司在建商业项目总规划建筑面积约为 170 万方，其中 4 个主要在建商业物业项目为北京远洋乐堤港、武汉远洋里、北京颐堤港二期和北京 Z6 项目，其中北京远洋乐堤港预计于 2023 年下半年投入运营。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

### 一、行业发展特点

2022 年，我国房地产市场跌宕起伏，行业从业者经历了艰难、漫长的一年、客户观望、销售下滑、融资艰难等因素间互相负向反馈，形势循环恶化。2022 年全年商品房销售额同比跌幅达到 26.7%，尽管期间政府出台了多轮次、不同侧重点的促进销售政策，但客户受到不可抗力、项目交付烂尾、收入预期下降、房价下跌等状况影响，投资置业情绪降至冰点，市场并未如过往周期一样有力复苏。金融机构“过度避险”，房企境内外公开市场融资渠道几近关闭，融资性现金流与经营性现金流双重挤压，企业违约大幅增加，行业持续收缩。

展望 2023 年，我国将更致力于促进经济平稳增长，坚定房地产是国民经济支柱产业定位。但经济复苏和购房客户、金融机构、供应商等上下游产业链的预期恢复需要时间，传导至企业现金流改善和投资能力恢复则需更长时间。当前行业转型进入抗风险、可持续发展阶段，资产负债规模缩减，房企经营需更加聚焦，坚决退出与主业完全不相关的业务。中长期来看，我国房地产市场将保有人民币 10 万亿元级左右规模，在产业、宏观经济等方面仍将具有长期重要作用。

## 二、公司的行业地位及面临的主要竞争状况

### （1）公司行业地位

公司为远洋集团控股的全资子公司和其最大的境内平台。远洋集团控股的第一、第二大股东分别为中国人寿保险股份有限公司和中国人寿保险股份有限公司。其中中国人寿是全球最大的寿险公司，资产规模超过 2 万亿，远洋集团控股是其唯一不动产运营专业平台。

### （2）公司竞争优势

1) 品牌声誉卓越，行业业绩领先公司凭借一贯优质的产品专业的服务，在北京区域、环渤海区域、长三角、大湾区等地树立了“远洋”品牌的知名度，拥有较高的品牌溢价。借助多年努力建立的卓越品牌声誉，在重点深耕的北京、上海、杭州、深圳和中山等市场始终保持行业领先的市场份额。

### 2) 业务结构多元，抗风险能力较强

公司在中高端住宅、高级写字楼、零售物业等多种物业类型的开发方面拥有丰富经验和领先能力。公司始终追求物业开发与投资的最优平衡关系，具有灵活的盈利模式和丰富的收入来源，能够抵御集中性风险，为未来发展及增长提供强而有力的支持。

## 3) 核心城市深耕，投资策略审慎

公司深耕中国高速发展的城市及城市群，包括北京及环渤海地区的北京、天津和济南等；华东地区的上海、杭州、南京和苏州等；华中地区的武汉、郑州等；华南地区的深圳、广州、中山和香港等；华西的重庆和成都等以及其他重点核心城市，土地储备充裕，产品竞争力强。

## 4) 人力资源优势

公司近年来坚持精简高效的人员配置结构，人员规模变化较小，人力资源效率与内部管制能力不断提升。公司仔细评估薪酬架构的吸引力以保留优秀人才及达到长期激励的效果，并提供不同的培训发展项目。公司管理层为年轻化、专业化的职业经理人团队，是公司核心竞争力的重要组成部分。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，公司业务、经营情况正常。公司所在行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。受到国内外经济形势的影响，房地产项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。以及未来随着房地产行业周期性的显现，公司面临房地产开发项目毛利率下降的风险。行业的变化对公司生产经营和偿债能力造成一定的压力。

## (二) 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐是 ☒否

## (三) 主营业务情况

## 1. 分板块、分产品情况

## (1) 业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产销售	359.18	335.86	6.49	85.58	544.12	447.05	17.84	88.28
其他	27.85	30.58	-9.80	6.64	21.41	14.93	30.27	3.47
建造合同	28.68	26.79	6.61	6.83	46.73	42.51	9.03	7.58
租金	3.99	1.03	74.21	0.95	4.13	0.62	84.99	0.67
合计	419.70	394.26	6.06	100.00	616.39	505.11	18.05	100.00

## (2) 各产品（或服务）情况

☒适用 ☐不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
房地产销售	房地产销售	359.18	335.86	6.5	-33.99	-24.87	-63.62
合计	—	359.18	335.86	—			—

## 2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

2022 年，房地产销售板块收入下降 33.99%，毛利率下降 63.62%。房地产销售收入及毛利率下降主要有两方面因素，一是房地产行业整体下行，市场低迷，销售乏力，造成销售收入下降；二是基于谨慎性原则，公司对相关科目增加计提了相应的减值准备。

2022 年，其他板块为非房低效资产出售等业务，收入增长 30.08%，营业成本增长 104.82%，毛利率由正转负，主要系 2022 年以来离岸人民币兑美元即期汇率呈现走弱趋势，人民币兑美元的贬值幅度较大，造成汇兑亏损。

2022 年，建造合同板块收入下降 38.62%，营业成本下降 36.98%，主要受行业下行影响所致。

### （四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

#### 1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

发行人主营业务为房地产销售，主要为住宅和综合开发、不动产开发运营等。

公司将继续深耕核心城市群及新一线及重点二线核心城市、稳健增加土地储备，以保持未来持续开发，进一步完善全国战略布局为目标，致力于为更多城市的发展做出力所能及的贡献。

#### 2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

2022 年以来，房地产行业进入调整期，因融资政策收紧、银行按揭贷款收缩，房地产企业资金承压。当前房地产行业调整尚未结束，市场尚未完全恢复。2022 年四季度起，行业利好政策不断出台，但市场对政策的解读和执行尚需时日，销售及回款明显改善也仍需一定时间。

在此期间，公司将积极应对危机，努力化解风险，继续聚焦现金流开展全面工作，坚持匠心服务用户，提升产品力和服务力。聚焦主营业务，狠抓销售、促进回款，抓住市场回暖窗口期，迭代数字化营销，做到早行动、早销售、早回款；加大资产去化力度；尽快恢复公开市场信用债再融资能力，取得合作银行战略支持；与合作方积极沟通，加强合作项目盈余资金归集力度。

此外，公司将长期坚持匠心服务用户，提升产品力和服务力。坚持产品无缺陷，提升产品精细化水平；持续提升交付品质，精装交付品质、景观交付品质要达到规模房企 TOP5 水平；提振客户信心，提升交付组织服务及效率等。

## 六、公司治理情况

## （一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

□是 √否

## （二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

公司具有独立面向市场、自主经营的能力。公司以房地产为核心业务，已建立健全包括采购、设计、开发、销售在内的一整套完整、独立的房地产开发业务经营体系。公司及控股子公司独立拥有与生产经营有关的土地使用权、房屋、生产经营设备、特许经营权等资产的所有权或者使用权，公司的控股股东及其控制的其他企业不存在违规占用公司的资金、资产和其他资源的情况。

公司建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度、人数考核、奖惩制度、工资管理制度，与全体员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。发行人人力资源部独立负责公司员工的聘任。由于经营管理需要，公司董事及高级管理人员与远洋集团及其控制的其他企业的高级管理人员存在合理的交叉任职情况。

此外，公司建立了独立的财务核算体系，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。由于公司为远洋集团境内的主要经营平台，因此也承担了远洋集团下属子公司之间资金调度和结算的职能。

## （三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司制定了《关联交易决策制度》，关联交易定价应当公允，视交易类型，公司股东会或董事会负责审议关联交易事项。

## （四） 发行人关联交易情况

## 1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
采购商品/接受劳务	9.58
出售商品/提供劳务（仅为示例）	19.19
出租	0.30
承租	0.10

## 2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
收到关联方资金拆借	492.07
支付关联方资金拆借	455.27

## 3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 248.76 亿元人民币。

## 4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的  
☐适用 ☒不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

## 七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

## 第二节 债券事项

### 一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	远洋地产有限公司公开发行 2018 年公司债券(第一期)
2、债券简称	18 远洋 01
3、债券代码	143666.SH
4、发行日	2018 年 7 月 26 日
5、起息日	2018 年 8 月 2 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 8 月 2 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.0000
10、还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	瑞银证券有限责任公司、国信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、光大证券股份有限公司
13、受托管理人	国信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	远洋控股集团(中国)有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	19 远洋 01
3、债券代码	155255.SH
4、发行日	2019 年 3 月 15 日
5、起息日	2019 年 3 月 20 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 3 月 20 日
8、债券余额	13.20
9、截止报告期末的利率(%)	5.5000
10、还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、招商证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	国信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	远洋控股集团(中国)有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	19 远洋 02
3、债券代码	155256.SH
4、发行日	2019 年 3 月 15 日
5、起息日	2019 年 3 月 20 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 3 月 20 日
7、到期日	2026 年 3 月 20 日
8、债券余额	12.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.5900
10、还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、招商证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	国信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

挂牌转让的风险及其应对措施	
---------------	--

1、债券名称	远洋控股集团(中国)有限公司 2021 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)
2、债券简称	21 远洋 01
3、债券代码	188102.SH
4、发行日	2021 年 5 月 10 日
5、起息日	2021 年 5 月 12 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 5 月 12 日
7、到期日	2026 年 5 月 12 日
8、债券余额	26.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.2000
10、还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	国信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	远洋控股集团(中国)有限公司 2021 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第二期)(品种一)
2、债券简称	21 远洋 02
3、债券代码	188828.SH
4、发行日	2021 年 9 月 23 日
5、起息日	2021 年 9 月 27 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 9 月 27 日
7、到期日	2026 年 9 月 27 日
8、债券余额	19.50
9、截止报告期末的利率(%)	4.0600
10、还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	国信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者	否



挂牌转让的风险及其应对措施	
---------------	--

1、债券名称	远洋地产有限公司 2015 年公司债券(第一期)(品种三)
2、债券简称	15 远洋 03
3、债券代码	122401.SH
4、发行日	2015 年 8 月 18 日
5、起息日	2015 年 8 月 19 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 8 月 19 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.0000
10、还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	瑞银证券有限责任公司、高盛高华证券有限责任公司、国信证券股份有限公司
13、受托管理人	国信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	远洋地产有限公司 2015 年公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	15 远洋 05
3、债券代码	122498.SH
4、发行日	2015 年 10 月 16 日
5、起息日	2015 年 10 月 19 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 10 月 19 日
8、债券余额	30.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.7600
10、还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	瑞银证券有限责任公司、高盛高华证券有限责任公司、国信证券股份有限公司
13、受托管理人	国信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：143666.SH

债券简称：18 远洋 01

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权  
☐ 其他选择权

债券代码：188828.SH

债券简称：21 远洋 02

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权  
☐ 其他选择权

债券代码：188102.SH

债券简称：21 远洋 01

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权  
☐ 其他选择权

债券代码：155256.SH

债券简称：19 远洋 02

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权  
☐ 其他选择权

债券代码：155255.SH

债券简称：19 远洋 01

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权  
☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

☒ 是 ☐ 否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等

19 远洋 01 的期限为 5 年期，附第 3 年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

发行人票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期间的第 3 年末调整第 4-5 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个付息日前的第 20 个交易日在上海证券交易所指定的信息披露平台上公告关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和回售实施办法公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在第 3 个计息年度付息日将其持有的品种全部或部分按票面金额回售给发行人，或放弃回售选择权而继续持有。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

发行人于 2022 年 2 月 21 日发布公告，本期债券存续期后两年票面利率为 5.50%。2022 年 3 月 21 日，该期债券已完成 13.3 亿元本金回售兑付及 2022 年度付息兑付；2022 年 5 月 19 日，发行人发布公告，该期债券已经完成 9.50 亿元转售，注销未转售金额 3.8 亿元。

本期债券选择权条款的行使未对投资者权益产生不利影响。

### 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 □ 本公司的公司债券有投资者保护条款

### 四、公司债券募集资金使用情况

√ 本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改  
□ 公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

### 五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

□ 适用 √ 不适用

### 六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

#### （一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□ 适用 √ 不适用

#### （二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√ 适用 □ 不适用

债券代码：143666.SH

债券简称	18 远洋 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	信用发行，无增信。良好的盈利能力是偿还本期债券本息的保障，充足的银行授信额度为本期债券本息的偿付提供了充分的流动性支持
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	未发生变更
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常

债券代码：155255.SH

债券简称	19 远洋 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	信用发行，无增信。良好的盈利能力是偿还本期债券本息的保障，充足的银行授信额度为本期债券本息的偿付提供了充分的流动性支持
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	未发生变更
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常

债券代码：155256.SH

债券简称	19 远洋 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	信用发行，无增信。良好的盈利能力是偿还本期债券本息的保障，充足的银行授信额度为本期债券本息的偿付提供了充分的流动性支持

增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	未发生变更
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常

债券代码：188102.SH

债券简称	21 远洋 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	信用发行，无增信。良好的盈利能力是偿还本期债券本息的保障，充足的银行授信额度为本期债券本息的偿付提供了充分的流动性支持
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	未发生变更
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常

债券代码：188828.SH

债券简称	21 远洋 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	信用发行，无增信。良好的盈利能力是偿还本期债券本息的保障，充足的银行授信额度为本期债券本息的偿付提供了充分的流动性支持
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	未发生变更
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常

债券代码：122401.SH

债券简称	15 远洋 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	信用发行，无增信。良好的盈利能力是偿还本期债券本息的保障，充足的银行授信额度为本期债券本息的偿付提供了充分的流动性支持
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	未发生变更
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常

债券代码：122498.SH

债券简称	15 远洋 05
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	信用发行，无增信。良好的盈利能力是偿还本期债券本息的保障，充足的银行授信额度为本期债券本息的偿付提供了充分的流动性支持
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	未发生变更

对债券持有人利益的影响（如有）	
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常

## 七、中介机构情况

### （一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

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

### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	122401.SH、122498.SH、143666.SH、155255.SH、155256.SH、188102.SH、188828.SH
债券简称	15 远洋 03、15 远洋 05、18 远洋 01、19 远洋 01、19 远洋 02、21 远洋 01、21 远洋 02
名称	国信证券股份有限公司
办公地址	广东省深圳市福田区福华一路 125 号国信金融大厦
联系人	薛跃
联系电话	010-88005037

### （三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	122401.SH、122498.SH、143666.SH、155255.SH、155256.SH、188102.SH、188828.SH
债券简称	15 远洋 03、15 远洋 05、18 远洋 01、19 远洋 01、19 远洋 02、21 远洋 01、21 远洋 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市西城区复兴门内大街 156 号北京招商国际金融中心 D 座 7 层

### （四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
122401.SH	会计师事务所	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	2023 年 1 月 20 日	母公司远洋集团审计中介	已经过公司内部有权机构的审议	无重大不良影响

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
122498.SH	会计师事务所	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	2023 年 1 月 20 日	母公司远洋集团变更审计中介	已经过公司内部有权机构的审议	无重大影响
143666.SH	会计师事务所	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	2023 年 1 月 20 日	母公司远洋集团变更审计中介	已经过公司内部有权机构的审议	无重大影响
155255.SH	会计师事务所	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	2023 年 1 月 20 日	母公司远洋集团变更审计中介	已经过公司内部有权机构的审议	无重大影响
155256.SH	会计师事务所	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	2023 年 1 月 20 日	母公司远洋集团变更审计中介	已经过公司内部有权机构的审议	无重大影响
188102.SH	会计师事务所	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	2023 年 1 月 20 日	母公司远洋集团变更审计中介	已经过公司内部有权机构的审议	无重大影响
188828.SH	会计师事务所	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	2023 年 1 月 20 日	母公司远洋集团变更审计中介	已经过公司内部有权机构的审议	无重大影响

### 第三节 报告期内重要事项

#### 一、财务报告审计情况

☐标准无保留意见 ☒其他审计意见

会计师事务所名称	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
审计意见类型	保留意见

所涉及的事项	<p>会计事务所发现远洋控股集团（中国）有限公司下属一非全资子公司北京中联置地房地产开发有限公司（以下简称“中联置地”）有一笔对芜湖德业投资管理中心（有限合伙）（以下简称“芜湖德业”）的应收款项，截至 2022 年 12 月 31 日，其滚存余额为人民币 106 亿元。管理层解释，相关款项最终是用作支持远洋资本有限公司（以下简称“远洋资本”）营运资金及其投资。</p> <p>会计事务所认为，于会计事务所的审计报告日，远洋资本管理层未能提供必要的资料，以核实该滚存余额是为管理层所解释的指定目的而发生的。所以，会计事务所无法确信该等交易的影响是否已得到适当的核算，包括截至 2022 年 12 月 31 日人民币 106 亿元的滚存应收款项余额分类，于截至 2022 年 12 月 31 日止年度财务报表中确认的减值亏损人民币 27.5 亿元是否根据截至 2022 年 12 月 31 日应收芜湖德业的应收款项总额的可收回性适当确定。</p> <p>如发现有必要对 2022 年 12 月 31 日应收芜湖德业的滚存款项的账面净额和截至 2022 年 1 月 1 日滚存应收中联置地的款项的账面净额进行任何调整，将对贵集团截至 2022 年 12 月 31 日及 2022 年 1 月 1 日的净资产，以及贵集团截至该日止年度亏损和财务报表的相关披露产生相应的影响。</p> <p>根据 2023 年审计报告，截至 2022 年 12 月 31 日，远洋资本及远颀投资有限公司管理层未能提供有关上述交易的完整和准确信息，导致发行人对金融资产的减值损失存在低估，因为公司管理层使用了远洋资本及远颀投资有限公司管理层提供的不完整和不准确的信息来计算应收芜湖德业的款项的预期信用损失。应收芜湖德业的款项的可收回性被高估。在编制本年度财务报表的过程中，发行人从上述管理层获得了更多可靠信息，因此，发行人已重新评估了对金融资产于 2022 年 12 月 31 日应确认的减值损失金额。</p>
所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响	无重大不良影响。

## 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

执行《企业会计准则解释第 15 号》财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释第 15 号”）。

①关于试运行销售的会计处理解释第 15 号规定了企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理及其列报，规定不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整。执行该规定对本集团财务状况和经营成果无影响。

②关于亏损合同的判断解释第 15 号明确企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当同时包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。执行该规定对本集团财务状况和经营成果无影响。

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

①关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理解释第 16 号规定对于企业分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响，并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目（含其他综合收益项目）。该规定自公布之日起施行，相关应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至施行日之间的，按照该规定进行调整；发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，应当进行追溯调整。执行该规定对本集团财务状况和经营成果无影响。

②关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理解释第 16 号明确企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是结束后），应当按照所授予权益工具修改日当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。该规定自公布之日起施行，2022 年 1 月 1 日至施行日新增的有关交易，按照该规定进行调整；2022 年 1 月 1 日之前发生的有关交易未按照该规定进行处理的，应当进行追溯调整，将累计影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关项目，不调整前期比较财务报表数据。执行该规定对本集团财务状况和经营成果无影响。

本报告期本集团主要会计估计未发生变更。

本报告期未发生前期会计差错更正事项。

### 三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

### 四、资产情况

#### （一） 资产及变动情况

##### 1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
其他应收款	主要为应收第三方、同系子公司、合联营公司以及最终控制方合联营公司款项。
存货	主要为开发成本、开发产品以及其他存货。

##### 2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目



√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	84.72	3.77	237.41	-64.31
交易性金融资产	0.47	0.02	0.00	100
预付款项	31.98	1.42	9.55	234.88
合同资产	0.29	0.01	2.76	-89.44
一年内到期的非流动资产	19.23	0.86	49.62	-61.24
长期应收款	70.38	3.13	44.80	57.09
其他权益工具投资	3.36	0.15	20.51	-83.62
固定资产	13.85	0.62	9.91	39.86
无形资产	3.28	0.15	1.90	72.16
商誉	2.11	0.09	0.65	223.06
长期待摊费用	2.52	0.11	1.77	42.08
其他非流动资产	12.73	0.57	84.73	-84.98

发生变动的原因：

货币资金：主要系偿付债务所致。

交易性金融资产：主要系新增颐堤港一期股权回购权。

预付款项：主要系新增预付一级开发款项。

合同资产：主要系建造板块加强款项回收，带动合同资产减少所致。

一年内到期的非流动资产：主要为部分款项重分类至其他应收款以及长期应收款。

长期应收款：主要为由一年内到期非流动资产和其他非流动资产重分类款项。

其他权益工具投资：永续债公允价值下降。

固定资产：主要增加原因为存货转入的固定资产的秦皇岛润海房地产开发有限公司自用已完工转固的万豪酒店。

无形资产：主要增加为大连远熠的经营权以及合同。

商誉：本年新增主要为大连远熠业务合并产生的商誉。

长期待摊费用：主要为秦皇岛万豪投入运营增加的待摊费用

其他非流动资产：主要为部分款项重分类至其他应收款。

## （二） 资产受限情况

### 1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	84.72	46.62	—	55.03
存货	903.08	293.69	—	32.52
固定资产	13.85	1.58	—	11.41
无形资产	3.28	0.05	—	1.52

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
投资性房地产	75.84	49.21	—	64.89
合计	1,080.77	391.15	—	—

## 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
存货	903.08	—	293.69	借款抵押受限	无重大不良影响
投资性房地产	75.84	—	49.21	借款抵押受限、应付债券抵押受限	无重大不良影响

## 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

## 五、非经营性往来占款和资金拆借

### （一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：578.28 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：410.16 亿元，收回：268.50 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：719.94 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：454.15 亿元。

### （二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：65.67%，是否超过合并口径净资产的 10%：

√是 □否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：

主要是因业务发展需要，向同系子公司及联营企业、合营企业提供用于房地产项目投资、开发、经营等用途的资金拆借。

## 2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	0	0
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	0	0
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	715.85	99.4%
尚未到期，且到期日在 1 年后的	4.09	0.6%
合计	719.94	100%

## 3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/ 占款人名称或者姓名	报告期 发生额	期末未收 回金额	拆借/占 款方的资 信状况	拆借/占款 及未收回原 因	回款安排	回款期限结 构
芜湖德业 投资管理中心（有 限合伙）	105.60	105.60	正常	未到期	根据经营及 销售收入偿 还借款	6 个月-1 年 内
远洋地产 （香港）有 限公司	43.57	89.25	正常	未到期	根据经营及 销售收入偿 还借款	6 个月-1 年 内
北京东恒 置业有限公司	36.96	36.96	正常	未到期	根据经营及 销售收入偿 还借款	6 个月-1 年 内
天津颐港 通企业管理有 限公司	0.00	28.42	正常	未到期	根据经营及 销售收入偿 还借款	6 个月-1 年 内
西安恒正 隆房地产有 限公司	15.73	27.56	正常	未到期	根据经营及 销售收入偿 还借款	6 个月-1 年 内

## （三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

## 六、负债情况

## （一） 有息债务及其变动情况

## 1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 347.99 亿元和 337.14 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 3.12%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0	56.80	19.99	206.69	283.47	84.08%
银行贷款	0	0	0	0	0	0%
非银行金融机构贷款	0	0.35	20.60	23.59	44.54	13.21%
其他有息债务	0	4.50	2.49	2.14	9.13	2.71%

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 135.7 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 50 亿元，且共有 20 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

## 2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 586.17 亿元和 597.19 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 1.88%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0	56.80	19.99	206.69	283.47	47.47%
银行贷款	0	7.87	74.52	103.15	185.53	31.07%
非银行金融机构贷款	0	14.32	20.60	23.59	58.51	9.80%
其他有息债务	0	12.90	12.55	44.23	69.68	11.67%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 135.7 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 50 亿元，且共有 20 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

## 3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

**（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况**

□适用 √不适用

**（三） 负债变动情况**

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	57.40	3.18%	1.31	4283.87%
应付票据	1.40	0.08%	8.44	-83.45%
预收款项	0.59	0.03%	0.91	-35.14%
一年内到期的非流动负债	160.74	8.92%	112.66	42.67%
递延收益	0.13	0.01%	0.06	121.69%
递延所得税负债	9.10	0.50%	16.95	-46.31%

发生变动的的原因：

短期借款：为应对市场波动，优化公司流动性，短期借款有所增加。

应付票据：主要由于商票兑付增加所致。

预收款项：预收租金减少下降所致。

一年内到期的非流动负债：主要原因为 2023 年内到期的应付债券增加导致。

递延收益：本年政府补助增加所致。

递延所得税负债：主要为发行人持有金融资产公允价值下降，确认递延所得税资产与其递延所得税负债净额列示导致。

**（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况**

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

□适用 √不适用

**七、利润及其他损益来源情况****（一） 基本情况**

报告期利润总额：-130.29 亿元

报告期非经常性损益总额：-7.27 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

□适用 √不适用

**（二） 投资状况分析**

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

□适用 √不适用

**（三） 净利润与经营性净现金流差异**

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

□适用 √不适用

## 八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☒是 ☐否

造成亏损的主要主体、亏损情况、亏损原因、对公司生产经营和偿债能力的影响：

2022 年受行业下行和外部因素影响，公司营业收入、毛利及应占联合营收益均有所下降，各项费用有所上升，同时基于审慎原则，公司对部分项目计提了减值，上述因素叠加导致了公司业绩亏损。

2022 年，公司年度业绩亏损对本公司财务情况有所影响但程度可控。目前，公司的日常经营管理以及偿债能力一切正常。2023 年，公司将坚持聚焦主业发展，加强精细化管理，追求高质量、稳健、可持续的发展。

## 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：174.79 亿元

报告期末对外担保的余额：271.43 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：96.64 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：40.24 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

## 十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

## 十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

## 十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

## 第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

### 一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

## 第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，  
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）



(以下无正文, 为北京远洋控股集团有限公司 2022 年公司债券年度报告盖章页)



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：北京远洋控股集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	8,472,227,294.15	23,740,856,203.13
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	46,994,311.76	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	9,016,996.07	7,291,768.76
应收账款	4,559,647,827.86	5,667,908,103.39
应收款项融资		
预付款项	3,197,986,378.40	954,972,361.66
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	68,333,952,691.81	59,673,828,384.90
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	90,308,461,836.94	98,096,416,300.40
合同资产	29,176,978.89	276,288,382.42
持有待售资产	246,096,752.93	
一年内到期的非流动资产	1,923,123,804.18	4,961,886,009.70
其他流动资产	6,887,031,990.34	7,112,797,479.86
流动资产合计	184,013,716,863.33	200,492,244,994.22
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	7,037,800,082.57	4,480,147,154.03
长期股权投资	17,884,477,128.64	19,701,788,360.96
其他权益工具投资	336,000,000.00	2,051,000,000.00

其他非流动金融资产	2,060,977,874.83	2,621,391,023.00
投资性房地产	7,584,012,415.71	6,247,879,545.79
固定资产	1,385,472,375.86	990,618,613.35
在建工程	967,067,580.22	1,046,577,247.69
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	57,187,356.89	61,289,617.07
无形资产	327,631,257.55	190,302,189.42
开发支出		
商誉	210,970,615.35	65,303,496.60
长期待摊费用	252,186,312.62	177,495,652.65
递延所得税资产	1,482,749,863.50	1,943,726,148.48
其他非流动资产	1,272,520,260.61	8,473,377,828.88
非流动资产合计	40,859,053,124.35	48,050,896,877.92
资产总计	224,872,769,987.68	248,543,141,872.14
<b>流动负债：</b>		
短期借款	5,740,312,283.56	130,941,776.36
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	139,618,935.83	843,582,447.72
应付账款	17,602,685,691.39	23,828,094,844.31
预收款项	59,294,640.95	91,416,074.77
合同负债	40,258,778,196.09	39,136,613,042.89
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	341,372,017.96	363,459,851.32
应交税费	14,657,237,424.20	13,385,045,384.37
其他应付款	43,064,650,563.59	42,499,230,147.94
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	16,073,554,634.85	11,266,452,897.76
其他流动负债	3,623,290,037.65	3,263,615,155.25
流动负债合计	141,560,794,426.07	134,808,451,622.69

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	18,071,814,678.82	22,992,722,856.23
应付债券	19,693,543,646.05	23,382,918,202.53
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	43,831,622.25	48,234,907.75
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	12,843,922.86	5,793,764.80
递延所得税负债	909,780,136.41	1,694,524,010.62
其他非流动负债		
非流动负债合计	38,731,814,006.39	48,124,193,741.93
负债合计	180,292,608,432.46	182,932,645,364.62
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	7,064,870,000.00	7,064,870,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	405,745,264.00	1,042,703,902.34
减：库存股		
其他综合收益	-1,234,865,163.05	47,306,220.04
专项储备		
盈余公积	927,653,880.36	970,278,077.73
一般风险准备		
未分配利润	17,627,258,311.53	31,324,019,737.45
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	24,790,662,292.84	40,449,177,937.56
少数股东权益	19,789,499,262.38	25,161,318,569.96
所有者权益（或股东权益）合计	44,580,161,555.22	65,610,496,507.52
负债和所有者权益（或股东权益）总计	224,872,769,987.68	248,543,141,872.14

公司负责人：李明 主管会计工作负责人：任伟 会计机构负责人：任伟

#### 母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：北京远洋控股集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	17,086,653.78	24,647,197.59
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	37,316,068.16	22,052,845.36
应收款项融资		
预付款项	3,286,203.40	20,453,469.03
其他应收款	122,406,069,122.20	118,028,845,502.73
其中：应收利息		
应收股利		
存货	96,074,618.36	123,307,079.33
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	1,201,319,610.89	7,659,530,025.18
其他流动资产	71,777,639.10	4,968,115.12
流动资产合计		
<b>非流动资产：</b>	<b>123,832,929,915.89</b>	<b>125,883,804,234.34</b>
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	405,138,108.09	
长期股权投资	4,176,289,413.47	4,211,624,994.28
其他权益工具投资	336,000,000.00	2,051,000,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,171,000,000.00	3,194,000,000.00
固定资产	84,304,524.87	88,725,226.87
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	133,001.05	
无形资产	6,909,347.57	12,207,244.53
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	59,788,919.65	70,794,131.81
递延所得税资产		
其他非流动资产	4,153,482,981.72	5,064,520,012.08
非流动资产合计	12,393,046,296.42	14,692,871,609.57
资产总计	136,225,976,212.31	140,576,675,843.91
<b>流动负债：</b>		

短期借款	2,683,900,000.00	72,330,936.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	997,418.36	997,418.36
应付账款	92,830,523.13	83,153,683.56
预收款项	23,077,701.69	21,970,760.87
合同负债	8,085,728.74	4,575,385.85
应付职工薪酬	83,460,525.71	118,816,927.00
应交税费	406,114,802.15	236,555,861.43
其他应付款	92,680,451,587.04	89,143,967,384.08
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	7,788,745,348.15	6,743,249,132.65
其他流动负债	727,715.59	411,784.73
流动负债合计	103,768,391,350.56	96,426,029,274.53
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	4,201,328,289.00	9,844,383,781.00
应付债券	19,693,543,646.05	23,382,918,202.53
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	66,446.35	
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	61,235,725.93	633,265,334.10
其他非流动负债		
非流动负债合计	23,956,174,107.33	33,860,567,317.63
负债合计	127,724,565,457.89	130,286,596,592.16
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	7,064,870,000.00	7,064,870,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	714,610,534.52	587,814,334.52
减：库存股		
其他综合收益	-1,248,000,000.00	38,250,000.00
专项储备		
盈余公积	1,445,532,949.66	1,445,532,949.66

未分配利润	524,397,270.24	1,153,611,967.57
所有者权益（或股东权益）合计	8,501,410,754.42	10,290,079,251.75
负债和所有者权益（或股东权益）总计	136,225,976,212.31	140,576,675,843.91

公司负责人：李明 主管会计工作负责人：任伟 会计机构负责人：任伟

**合并利润表**  
2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业总收入	41,970,352,513.04	61,638,996,001.94
其中：营业收入	41,970,352,513.04	61,638,996,001.94
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	45,184,183,984.20	56,339,676,979.59
其中：营业成本	39,426,103,930.11	50,510,841,114.22
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,479,122,454.52	2,444,711,547.21
销售费用	1,709,736,526.10	1,633,657,566.62
管理费用	1,155,808,479.35	1,090,432,346.98
研发费用	39,495,727.53	39,289,632.12
财务费用	1,373,916,866.59	620,744,772.44
其中：利息费用	1,388,021,233.03	898,688,309.38
利息收入	222,183,691.02	216,017,832.83
加：其他收益	37,798,339.22	18,745,985.85
投资收益（损失以“－”号填列）	-625,599,326.51	3,969,811,188.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-869,680,767.29	94,887,563.15
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”		

号填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	-374,333,314.79	-143,147,514.73
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-7,467,616,700.12	-151,223,684.88
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-1,254,664,368.13	-207,132,914.70
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	329,674.62	332,866.54
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	-12,897,917,166.87	8,786,704,948.93
加: 营业外收入	52,044,182.94	129,499,653.72
减: 营业外支出	183,487,825.97	216,113,131.07
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	-13,029,360,809.90	8,700,091,471.58
减: 所得税费用	763,729,106.40	2,758,235,052.82
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	-13,793,089,916.30	5,941,856,418.76
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	-13,793,089,916.30	5,941,856,418.76
2. 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	-13,313,143,649.57	3,686,098,291.04
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-479,946,266.73	2,255,758,127.72
六、其他综合收益的税后净额	-1,282,171,383.09	-1,107,808,356.61
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-1,282,171,383.09	-1,107,808,356.61
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-1,286,250,000.00	3,000,000.00
(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	-1,286,250,000.00	3,000,000.00
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	4,078,616.91	-1,110,808,356.61
(1) 权益法下可转损益的其他综	4,078,616.91	



合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他		-1,110,808,356.61
（二）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	-15,075,261,299.39	4,834,048,062.15
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-14,595,315,032.66	2,578,289,934.43
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-479,946,266.73	2,255,758,127.72
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

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：631,173,691.70 元，上期被合并方实现的净利润为：52,981,669.93 元。

公司负责人：李明 主管会计工作负责人：任伟 会计机构负责人：任伟

**母公司利润表**  
2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	1,070,424,185.84	925,933,828.09
减：营业成本	71,957,692.48	55,287,563.32
税金及附加	56,975,037.75	34,185,419.88
销售费用	21,629,612.42	12,904,594.35
管理费用	357,978,990.95	500,443,576.83
研发费用		
财务费用	1,931,380,347.33	2,193,764,443.48
其中：利息费用	1,862,963,683.07	2,204,604,387.41
利息收入	672,818.40	2,729,054.19
加：其他收益	18,733.32	13,184,514.90
投资收益（损失以“－”号填	857,376,078.46	2,119,120,793.14

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-246,892,737.66	-48,685,081.78
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）	-23,000,000.00	-70,000,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-179,551,450.93	-3,421,204.97
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-714,654,134.24	188,232,333.30
加：营业外收入	8,259,448.49	160,157,685.95
减：营业外支出	81,705.55	2,410,933.18
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-706,476,391.30	345,979,086.07
减：所得税费用	-77,261,693.97	68,269,895.85
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-629,214,697.33	277,709,190.22
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-629,214,697.33	277,709,190.22
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-1,286,250,000.00	3,000,000.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-1,286,250,000.00	3,000,000.00
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	-1,286,250,000.00	3,000,000.00
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		

3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-1,915,464,697.33	280,709,190.22
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：李明 主管会计工作负责人：任伟 会计机构负责人：任伟

#### 合并现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	31,421,732,611.34	44,445,025,462.05
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	6,491,117,079.36	10,151,145,233.77
经营活动现金流入小计	37,912,849,690.70	54,596,170,695.82

购买商品、接受劳务支付的现金	31,039,747,359.23	36,199,486,865.94
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	1,872,031,147.42	2,185,263,775.64
支付的各项税费	1,257,210,254.62	2,639,796,859.16
支付其他与经营活动有关的现金	18,265,591,572.38	15,528,303,939.19
经营活动现金流出小计	52,434,580,333.65	56,552,851,439.93
经营活动产生的现金流量净额	-14,521,730,642.95	-1,956,680,744.11
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	96,304,680,332.79	72,391,460,919.24
取得投资收益收到的现金	1,281,789,041.99	2,532,520,558.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	284,138,061.38	134,718,400.96
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	235,209,668.67	3,524,195,936.01
收到其他与投资活动有关的现金	930,380,067.45	4,542,633.05
投资活动现金流入小计	99,036,197,172.28	78,587,438,448.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	135,499,640.56	303,492,188.28
投资支付的现金	92,684,973,095.92	93,545,752,709.24
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	307,841,126.64	
投资活动现金流出小计	93,128,313,863.12	93,849,244,897.52
投资活动产生的现金流量净额	5,907,883,309.16	-15,261,806,449.49
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	168,618,811.30	3,832,685,017.80
其中：子公司吸收少数股东投		

资收到的现金		
取得借款收到的现金	24,713,853,025.60	39,375,232,197.30
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	24,882,471,836.90	43,207,917,215.10
偿还债务支付的现金	26,992,467,920.06	34,828,243,419.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,402,207,499.66	4,041,762,591.61
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	502,906,769.03	792,965,710.29
筹资活动现金流出小计	30,897,582,188.75	39,662,971,721.73
筹资活动产生的现金流量净额	-6,015,110,351.85	3,544,945,493.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-33,536,634.02	-7,146,320.07
五、现金及现金等价物净增加额	-14,662,494,319.66	-13,680,688,020.30
加：期初现金及现金等价物余额	18,473,048,309.22	32,153,736,329.52
六、期末现金及现金等价物余额	3,810,553,989.56	18,473,048,309.22

公司负责人：李明 主管会计工作负责人：任伟 会计机构负责人：任伟

#### 母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	174,784,863.41	927,933,817.65
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	6,571,735,432.66	2,217,419,742.23
经营活动现金流入小计	6,746,520,296.07	3,145,353,559.88
购买商品、接受劳务支付的现金	84,229,493.40	61,799,392.39
支付给职工及为职工支付的现金	215,782,100.21	287,238,789.56
支付的各项税费	220,715,854.93	180,860,160.50
支付其他与经营活动有关的现金	3,795,998,641.16	3,731,693,674.80
经营活动现金流出小计	4,316,726,089.70	4,261,592,017.25

经营活动产生的现金流量净额	2,429,794,206.37	-1,116,238,457.37
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	1,576,107,824.00	23,988,528,896.60
取得投资收益收到的现金	569,764,883.55	2,155,262,831.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		51,102.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		29,859,533.86
收到其他与投资活动有关的现金		528,698,042,378.46
投资活动现金流入小计	2,145,872,707.55	554,871,744,743.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,463,071.60	3,425,324.38
投资支付的现金		
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	783,098,695.51	550,399,042,005.59
投资活动现金流出小计	784,561,767.11	550,402,467,329.97
投资活动产生的现金流量净额	1,361,310,940.44	4,469,277,413.12
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	2,967,410,280.85	
取得借款收到的现金	533,000,000.00	22,939,456,635.99
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,500,410,280.85	22,939,456,635.99
偿还债务支付的现金	6,734,660,978.86	24,244,095,573.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	565,975,266.52	2,323,646,913.66
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	7,300,636,245.38	26,567,742,487.30
筹资活动产生的现金流量净额	-3,800,225,964.53	-3,628,285,851.31
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-9,120,817.72	-275,246,895.56
加：期初现金及现金等价物余额	22,687,091.55	297,933,987.11
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	13,566,273.83	22,687,091.55

公司负责人：李明 主管会计工作负责人：任伟 会计机构负责人：任伟

