

中海宏洋地产集团有限公司财务报表  
2025年6月  
(未经审计)

2025年8月





合并资产负债表（续）

编制单位：中海宏洋地产集团有限公司

2025年6月30日

金额单位：元

| 项 目           | 2025年6月30日        | 2024年12月31日       |
|---------------|-------------------|-------------------|
| 流动负债          |                   |                   |
| 短期借款          | -                 | 500,000,000.00    |
| △向中央银行借款      |                   |                   |
| △拆入资金         |                   |                   |
| 交易性金融负债       |                   |                   |
| 衍生金融负债        |                   |                   |
| 应付票据          |                   |                   |
| 应付账款          | 6,119,811,183.91  | 7,245,643,175.67  |
| 预收款项          | 40,205,901.67     | 36,696,534.19     |
| 合同负债          | 17,936,893,717.00 | 20,171,754,108.08 |
| △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        | 1,040,847.10      | 7,483,379.48      |
| 应交税费          | 761,587,165.10    | 1,642,122,845.64  |
| 其他应付款         | 23,423,827,806.96 | 23,748,171,181.93 |
| 其中：应付利息       |                   |                   |
| 应付股利          | 76,890,984.20     | 76,890,984.20     |
| △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   | 3,305,580,730.03  | 4,372,741,451.50  |
| 其他流动负债        | 1,610,241,668.30  | 1,814,702,550.95  |
| 流动负债合计        | 53,199,189,020.07 | 59,539,315,227.44 |
| 非流动负债         |                   |                   |
| △保险合同准备金      |                   |                   |
| 长期借款          | 10,903,649,646.24 | 9,874,289,000.00  |
| 应付债券          | 4,000,000,000.00  | 4,000,000,000.00  |
| 其中：优先股        |                   |                   |
| 永续债           |                   |                   |
| 租赁负债          | 8,291,286.14      | 11,005,619.69     |
| 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       | 31,704,593.38     | 39,370,530.26     |
| 其他非流动负债       |                   | -                 |
| 非流动负债合计       | 14,943,645,525.76 | 13,924,665,149.95 |
| 负 债 合 计       | 68,142,834,545.82 | 73,463,980,377.39 |
| 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        |                   |                   |
| 其中：优先股        |                   |                   |
| 永续债           |                   |                   |
| 资本公积          | 532,809,294.67    | 532,809,294.67    |
| 减：库存股         |                   |                   |
| 其他综合收益        |                   |                   |
| 专项储备          |                   |                   |
| 盈余公积          | 547,400,546.42    | 547,400,546.42    |
| △一般风险准备       |                   |                   |
| 未分配利润         | 14,343,399,580.37 | 13,845,632,841.89 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 21,431,240,300.46 | 20,933,473,561.98 |
| 少数股东权益        | 4,797,527,705.05  | 4,622,672,321.74  |
| 所有者权益合计       | 26,228,768,005.51 | 25,556,145,883.72 |
| 负债及所有者权益合计    | 94,371,602,551.33 | 99,020,126,261.11 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 合并利润表

编制单位：中海宏洋地产集团有限公司

2025年1-6月

金额单位：元

| 项 目                           | 本期发生额             | 上期发生额             |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| 一、营业总收入                       | 12,673,429,929.05 | 19,509,990,991.87 |
| 其中：营业收入                       | 12,673,429,929.05 | 19,509,990,991.87 |
| △利息收入                         |                   |                   |
| △已赚保费                         |                   |                   |
| △手续费及佣金收入                     |                   |                   |
| 二、营业总成本                       | 11,553,691,176.87 | 18,239,075,219.51 |
| 其中：营业成本                       | 11,034,491,892.44 | 17,264,117,880.61 |
| △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                         | -220,972,550.42   | 222,454,785.51    |
| 销售费用                          | 456,828,058.83    | 447,161,971.61    |
| 管理费用                          | 186,536,666.70    | 226,493,233.83    |
| 研发费用                          |                   |                   |
| 财务费用                          | 96,807,109.32     | 78,847,347.95     |
| 其中：利息费用                       | 164,760,458.06    | 222,091,641.85    |
| 利息收入                          | 69,263,058.80     | -146,883,296.44   |
| 加：其他收益                        | 2,358,798.60      | 1,364,384.32      |
| 投资收益（损失以“-”号填列）               | -44,357,787.95    | 117,973,243.60    |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益            | -44,357,787.95    | 68,456,144.54     |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列） |                   |                   |
| △汇兑收益（损失以“-”号填列）              |                   |                   |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列）            |                   |                   |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）           |                   |                   |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）             |                   |                   |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）             | -                 | -10,216,530.34    |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）             | 21,283.41         | 31,905.50         |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列）             | 1,077,761,046.24  | 1,380,068,775.44  |
| 加：营业外收入                       | 10,088,726.31     | 21,650,617.09     |
| 减：营业外支出                       | 4,739,196.58      | 807,283.53        |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）           | 1,083,110,575.97  | 1,400,912,109.00  |
| 减：所得税费用                       | 412,988,454.18    | 316,527,038.69    |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）             | 670,122,121.79    | 1,084,385,070.31  |
| 其中：被合并方在合并前实现的净利润             |                   |                   |
| （一）按经营持续性分类                   |                   |                   |
| 1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）        | 670,122,121.79    | 1,084,385,070.31  |
| 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）   | 497,766,738.48    | 969,901,752.88    |
| 2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）         | 172,355,383.31    | 114,483,317.43    |
| 六、其他综合收益的税后净额                 | -                 | -                 |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额          |                   |                   |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益            |                   |                   |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额              |                   |                   |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益           |                   |                   |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动             |                   |                   |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动             |                   |                   |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益             |                   |                   |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益            |                   |                   |
| 2. 其他债权投资公允价值变动               |                   |                   |
| 3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额         |                   |                   |
| 4. 其他债权投资信用减值准备               |                   |                   |
| 5. 现金流量套期储备                   |                   |                   |
| 6. 外币财务报表折算差额                 |                   |                   |
| 7. 其他                         |                   |                   |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额           |                   |                   |
| 七、综合收益总额                      | 670,122,121.79    | 1,084,385,070.31  |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额              | 497,766,738.48    | 969,901,752.88    |
| 归属于少数股东的综合收益总额                | 172,355,383.31    | 114,483,317.43    |
| 八、每股收益                        |                   |                   |
| （一）基本每股收益（元/股）                |                   |                   |
| （二）稀释每股收益（元/股）                |                   |                   |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 合并现金流量表

编制单位：中海宏洋地产集团有限公司

2025年1-6月

金额单位：元

| 项 目                             | 本期发生额             | 上期发生额             |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <strong>一、经营活动产生的现金流量：</strong> |                   |                   |
| 销售商品、提供劳务收到的现金                  | 11,355,268,501.85 | 12,882,692,857.76 |
| △客户存款和同业存放款项净增加额                |                   |                   |
| △向中央银行借款净增加额                    |                   |                   |
| △向其他金融机构拆入资金净增加额                |                   |                   |
| △收到原保险合同保费取得的现金                 |                   |                   |
| △收到再保险业务现金净额                    |                   |                   |
| △保户储金及投资款净增加额                   |                   |                   |
| △收取利息、手续费及佣金的现金                 |                   |                   |
| △拆入资金净增加额                       |                   |                   |
| △回购业务资金净增加额                     |                   |                   |
| △代理买卖证券收到的现金净额                  |                   |                   |
| 收到的税费返还                         | 42,781,185.34     | 116,284,296.64    |
| 收到其他与经营活动有关的现金                  | 7,970,612,280.32  | 6,299,220,600.82  |
| 经营活动现金流入小计                      | 19,368,661,967.51 | 19,298,197,755.22 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金                  | 7,503,808,039.51  | 8,249,385,933.02  |
| △客户贷款及垫款净增加额                    |                   |                   |
| △存放中央银行和同业款项净增加额                |                   |                   |
| △支付原保险合同赔付款项的现金                 |                   |                   |
| △拆出资金净增加额                       |                   |                   |
| △支付利息、手续费及佣金的现金                 |                   |                   |
| △支付保单红利的现金                      |                   |                   |
| 支付给职工以及为职工支付的现金                 | 343,415,128.46    | 394,868,024.01    |
| 支付的各项税费                         | 1,359,349,928.41  | 1,239,250,313.25  |
| 支付其他与经营活动有关的现金                  | 10,138,269,760.68 | 7,760,229,973.51  |
| 经营活动现金流出小计                      | 19,344,842,857.06 | 17,643,734,243.79 |
| 经营活动产生的现金流量净额                   | 23,819,110.45     | 1,654,463,511.43  |
| <strong>二、投资活动产生的现金流量：</strong> |                   |                   |
| 收回投资收到的现金                       |                   |                   |
| 取得投资收益收到的现金                     |                   |                   |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额       | 30,641.59         | 3,105,814.42      |
| 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                  | -                 | 7,517,099.06      |
| 投资活动现金流入小计                      | 30,641.59         | 10,622,913.48     |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金         | 2,171,206.83      | 1,465,616.63      |
| 投资支付的现金                         |                   |                   |
| △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             | -                 | 129,490,234.04    |
| 支付其他与投资活动有关的现金                  |                   |                   |
| 投资活动现金流出小计                      | 2,171,206.83      | 130,955,850.67    |
| 投资活动产生的现金流量净额                   | -2,140,565.24     | -120,332,937.19   |
| <strong>三、筹资活动产生的现金流量：</strong> |                   |                   |
| 吸收投资收到的现金                       | -                 | 48,000,000.00     |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金             |                   |                   |
| 取得借款收到的现金                       | 4,197,018,049.24  | 5,205,854,588.41  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金                  | -                 | -                 |
| 筹资活动现金流入小计                      | 4,197,018,049.24  | 5,253,854,588.41  |
| 偿还债务支付的现金                       | 4,152,055,403.00  | 6,787,114,340.34  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金               | 633,793,266.70    | 731,629,065.90    |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润             | -                 | -                 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金                  |                   |                   |
| 筹资活动现金流出小计                      | 4,785,848,669.70  | 7,518,743,406.24  |
| 筹资活动产生的现金流量净额                   | -588,830,620.46   | -2,264,888,817.83 |
| <strong>四、汇率变动对现金的影响</strong>   |                   |                   |
| <strong>五、现金及现金等价物净增加额</strong> | -567,152,075.25   | -730,758,243.59   |
| 加：期初现金及现金等价物的余额                 | 20,506,992,394.75 | 19,946,692,105.90 |
| <strong>六、期末现金及现金等价物余额</strong> | 19,939,840,319.50 | 19,215,933,862.31 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并股东权益变动表

编制单位：中海海洋地产集团有限公司

2025年1-6月

金额单位：元

| 项 目                   | 本期金额             |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | 少数股东权益            | 所有者权益合计          |                   |
|-----------------------|------------------|--------|----|---|----------------|-------|--------|------|----------------|---------|-------------------|----|-------------------|------------------|-------------------|
|                       | 归属于母公司所有者权益      |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    |                   |                  |                   |
|                       | 实收资本             | 其他权益工具 |    |   | 资本公积           | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积           | △一股风险准备 | 未分配利润             | 其他 |                   |                  | 小计                |
| 优先股                   |                  | 永续债    | 其他 |   |                |       |        |      |                |         |                   |    |                   |                  |                   |
| 一、上年年末余额              | 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 |
| 加：会计政策变更              |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 前期差错更正                |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 同一控制下企业合并             |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 其他                    |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 二、本年初余额               | 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 |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） | -                | -      | -  | - | -              | -     | -      | -    | -              | -       | 497,766,738.48    | -  | 497,766,738.48    | 174,855,383.31   | 672,622,121.79    |
| （一）综合收益总额             |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         | 497,766,738.48    |    | 497,766,738.48    | 172,355,383.31   | 670,122,121.79    |
| （二）所有者投入和减少资本         | -                | -      | -  | - | -              | -     | -      | -    | -              | -       | -                 | -  | -                 | 2,500,000.00     | 2,500,000.00      |
| 1.所有者投入的普通股           |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 | 2,500,000.00     | 2,500,000.00      |
| 2.其他权益工具持有者投入资本       |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 3.股份支付计入所有者权益的金额      |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 4.其他                  |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 |                  | -                 |
| （三）利润分配               | -                | -      | -  | - | -              | -     | -      | -    | -              | -       | -                 | -  | -                 | -                | -                 |
| 1.提取盈余公积              |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         | -                 |    | -                 |                  | -                 |
| 2.提取一股风险准备            |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 3.对所有者（或股东）的分配        |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 4.其他                  |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 |                  | -                 |
| （四）所有者权益内部结转          | -                | -      | -  | - | -              | -     | -      | -    | -              | -       | -                 | -  | -                 | -                | -                 |
| 1.资本公积转增资本（或股本）       |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 2.盈余公积转增资本（或股本）       |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 3.盈余公积弥补亏损            |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 4.设定受益计划变动额结转留存收益     |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 5.其他综合收益结转留存收益        |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 6.其他                  |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 |                  | -                 |
| （五）专项储备               | -                | -      | -  | - | -              | -     | -      | -    | -              | -       | -                 | -  | -                 | -                | -                 |
| 1.本年提取                |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 2.本年使用                |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 |                  | -                 |
| （六）其他                 |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 四、本年年末余额              | 6,007,630,879.00 | -      | -  | - | 532,809,294.67 | -     | -      | -    | 547,400,546.42 | -       | 14,343,399,580.37 | -  | 21,431,240,300.46 | 4,797,527,705.05 | 26,228,768,005.51 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

Handwritten signature of the legal representative.

Handwritten signature of the accounting supervisor.

Handwritten signature of the accounting officer.

合并股东权益变动表(续)

编制单位：上海宏洋地产集团有限公司

2025年1-6月

金额单位：元

| 项 目                   | 上期金额             |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | 少数股东权益            | 所有者权益合计          |                   |
|-----------------------|------------------|--------|----|---|----------------|-------|--------|------|----------------|---------|-------------------|----|-------------------|------------------|-------------------|
|                       | 归属于母公司所有者权益      |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    |                   |                  |                   |
|                       | 实收资本             | 其他权益工具 |    |   | 资本公积           | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积           | △一般风险准备 | 未分配利润             | 其他 |                   |                  | 小计                |
| 优先股                   |                  | 永续债    | 其他 |   |                |       |        |      |                |         |                   |    |                   |                  |                   |
| 一、上年年末余额              | 6,007,630,879.00 | -      | -  | - | 325,040,985.32 | -     | -      | -    | 247,738,947.56 | -       | 13,057,321,026.03 |    | 19,637,731,837.91 | 4,810,689,093.27 | 24,448,420,931.18 |
| 加：会计政策变更              |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 前期差错更正                |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 同一控制下企业合并             |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 其他                    |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 二、本年初余额               | 6,007,630,879.00 | -      | -  | - | 325,040,985.32 | -     | -      | -    | 247,738,947.56 | -       | 13,057,321,026.03 | -  | 19,637,731,837.91 | 4,810,689,093.27 | 24,448,420,931.18 |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） | -                | -      | -  | - | 54,431,132.07  | -     | -      | -    | -              | -       | 969,901,752.88    | -  | 1,024,332,884.94  | -309,331,511.86  | 715,001,373.08    |
| （一）综合收益总额             |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         | 969,901,752.88    |    | 969,901,752.88    | 114,483,317.43   | 1,084,385,070.31  |
| （二）所有者投入和减少资本         | -                | -      | -  | - | -              | -     | -      | -    | -              | -       | -                 | -  | -                 | -383,715,689.81  | -383,715,689.81   |
| 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                  |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 | -431,715,689.81  | -431,715,689.81   |
| （三）利润分配               | -                | -      | -  | - | 54,431,132.07  | -     | -      | -    | -              | -       | -                 | -  | 54,431,132.07     | -40,099,139.48   | 14,331,992.59     |
| 1.提取盈余公积              |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         | -                 |    | -                 |                  | -                 |
| 2.提取一般风险准备            |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 3.对所有者（或股东）的分配        |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 | -40,099,139.48   | -40,099,139.48    |
| 4.其他                  |                  |        |    |   | 54,431,132.07  |       |        |      |                |         |                   |    | 54,431,132.07     |                  | 54,431,132.07     |
| （四）所有者权益内部结转          | -                | -      | -  | - | -              | -     | -      | -    | -              | -       | -                 | -  | -                 | -                | -                 |
| 1.资本公积转增资本（或股本）       |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 2.盈余公积转增资本（或股本）       |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 3.盈余公积弥补亏损            |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 4.设定受益计划变动额结转留存收益     |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 5.其他综合收益结转留存收益        |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 6.其他                  |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 |                  | -                 |
| （五）专项储备提取和使用          | -                | -      | -  | - | -              | -     | -      | -    | -              | -       | -                 | -  | -                 | -                | -                 |
| 1.本年提取                |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 2.本年使用                |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 |                  | -                 |
| （六）其他                 |                  |        |    |   |                |       |        |      |                |         |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 四、本年年末余额              | 6,007,630,879.00 | -      | -  | - | 379,472,117.39 | -     | -      | -    | 247,738,947.56 | -       | 14,027,222,778.91 | -  | 20,662,064,722.85 | 4,501,357,581.41 | 25,163,422,304.26 |

法定代表人：

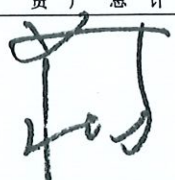
主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



资产负债表

|                   |                   |                   |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| 编制单位：中海宏洋地产集团有限公司 | 2025年6月30日        | 金额单位：元            |
| 项 目               | 2025年6月30日        | 2024年12月31日       |
| 流动资产              |                   |                   |
| 货币资金              | 9,111,127,782.06  | 6,999,233,595.61  |
| △结算备付金            |                   |                   |
| △拆出资金             |                   |                   |
| 交易性金融资产           |                   |                   |
| 衍生金融资产            |                   |                   |
| 应收票据              |                   |                   |
| 应收账款              | 6,290,000.00      | 6,290,000.00      |
| 应收款项融资            |                   |                   |
| 预付款项              | 77,384.97         | 20,300.00         |
| △应收保费             |                   |                   |
| △应收分保账款           |                   |                   |
| △应收分保合同准备金        |                   |                   |
| 其他应收款             | 27,423,059,579.68 | 28,850,185,671.67 |
| 其中：应收利息           |                   |                   |
| 应收股利              |                   |                   |
| △买入返售金融资产         |                   |                   |
| 存货                | 2,943,972.16      | 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         |
| 流动资产合计            | 36,543,498,718.87 | 35,858,446,081.20 |
| 非流动资产             |                   |                   |
| △发放贷款和垫款          |                   |                   |
| 债权投资              | 400,000,000.00    | 1,900,000,000.00  |
| 其他债权投资            |                   |                   |
| 长期应收款             |                   |                   |
| 长期股权投资            | 8,385,096,162.42  | 8,414,842,793.22  |
| 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              | 910,378.65        | 41,757.27         |
| 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            | 1,005,799.84      | 214,196.88        |
| 递延所得税资产           | 54,418.74         | 45.87             |
| 其他非流动资产           |                   |                   |
| 非流动资产合计           | 8,787,066,759.65  | 10,315,098,793.24 |
|                   |                   |                   |
|                   |                   |                   |
|                   |                   |                   |
|                   |                   |                   |
|                   |                   |                   |
|                   |                   |                   |
|                   |                   |                   |
|                   |                   |                   |
|                   |                   |                   |
| 资产总计              | 45,330,565,478.52 | 46,173,544,874.44 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：  
7

会计机构负责人：



资产负债表（续）

| 编制单位：中海宏洋地产集团有限公司 | 2025年6月30日        | 2024年12月31日       |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| 项 目               | 2025年6月30日        | 2024年12月31日       |
| 流动负债              |                   |                   |
| 短期借款              | -                 | 500,000,000.00    |
| △向中央银行借款          |                   |                   |
| △拆入资金             |                   |                   |
| 交易性金融负债           |                   |                   |
| 衍生金融负债            |                   |                   |
| 应付票据              |                   |                   |
| 应付账款              | 1,208,406.23      | 1,490,156.14      |
| 预收款项              |                   |                   |
| 合同负债              | 1,834.86          | 1,834.86          |
| △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            | 23,173.29         | 16,235.91         |
| 应交税费              | -55,389.43        | 2,833,691.49      |
| 其他应付款             | 20,886,833,477.05 | 20,268,198,779.33 |
| 其中：应付利息           |                   |                   |
| 应付股利              |                   |                   |
| △应付手续费及佣金         |                   |                   |
| △应付分保账款           |                   |                   |
| 持有待售负债            |                   |                   |
| 一年内到期的非流动负债       | 2,000,000,000.00  | 2,661,580,346.11  |
| 其他流动负债            | 165.14            | 165.14            |
| 流动负债合计            | 22,888,011,667.14 | 23,434,121,208.98 |
| 非流动负债             |                   |                   |
| △保险合同准备金          |                   |                   |
| 长期借款              | 3,838,740,000.00  | 3,974,440,000.00  |
| 应付债券              | 4,000,000,000.00  | 4,000,000,000.00  |
| 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           | 7,838,740,000.00  | 7,975,061,560.56  |
| 负 债 合 计           | 30,726,751,667.14 | 31,409,182,769.54 |
| 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            |                   |                   |
| 其中：优先股            |                   |                   |
| 永续债               |                   |                   |
| 资本公积              |                   |                   |
| 减：库存股             |                   |                   |
| 其他综合收益            |                   |                   |
| 专项储备              |                   |                   |
| 盈余公积              | 547,400,546.42    | 547,400,546.42    |
| △一般风险准备           |                   |                   |
| 未分配利润             | 8,048,782,385.96  | 8,209,330,679.48  |
| 所有者权益合计           | 14,603,813,811.38 | 14,764,362,104.90 |
| 负债及所有者权益合计        | 45,330,565,478.52 | 46,173,544,874.44 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 利润表

编制单位：中海宏洋地产集团有限公司

2025年1-6月

金额单位：元

| 项 目                           | 本期发生额           | 上期发生额            |
|-------------------------------|-----------------|------------------|
| 一、营业总收入                       | -               | 260,299.08       |
| 其中：营业收入                       | -               |                  |
| △利息收入                         |                 |                  |
| △已赚保费                         |                 |                  |
| △手续费及佣金收入                     |                 |                  |
| 二、营业总成本                       | 131,493,806.31  | 231,207,508.73   |
| 其中：营业成本                       | -               | 530,278.16       |
| △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                         | 577,659.12      | 1,288,757.24     |
| 销售费用                          | -               | 30,637.15        |
| 管理费用                          | 30,649,224.89   | 12,784,092.88    |
| 研发费用                          | -               |                  |
| 财务费用                          | 100,266,922.30  | 216,573,743.30   |
| 其中：利息费用                       | 182,527,560.81  | 262,983,194.94   |
| 利息收入                          | 82,301,058.15   | -46,424,910.64   |
| 加：其他收益                        | 16,210.16       |                  |
| 投资收益（损失以“-”号填列）               | -29,746,630.80  | 1,090,108,737.94 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益            | -29,746,630.80  | 60,998,660.24    |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列） |                 |                  |
| △汇兑收益（损失以“-”号填列）              |                 |                  |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列）            |                 |                  |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）           |                 |                  |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）             |                 |                  |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）             |                 |                  |
| 资产处置收益（亏损以“-”号填列）             |                 |                  |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列）             | -161,224,226.95 | 859,161,528.29   |
| 加：营业外收入                       | -               | 51,310.63        |
| 减：营业外支出                       | -               |                  |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）           | -161,224,226.95 | 859,212,838.92   |
| 减：所得税费用                       | -675,933.43     | 4,933,670.14     |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）             | -160,548,293.52 | 854,279,168.78   |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）        | -160,548,293.52 | 854,279,168.78   |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）        |                 |                  |
| 六、其他综合收益的税后净额                 | -               | -                |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益            |                 |                  |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额              |                 |                  |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益           |                 |                  |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动             |                 |                  |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动             |                 |                  |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益             |                 |                  |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益            |                 |                  |
| 2. 其他债权投资公允价值变动               |                 |                  |
| 3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额         |                 |                  |
| 4. 其他债权投资信用减值准备               |                 |                  |
| 5. 现金流量套期储备                   |                 |                  |
| 6. 外币财务报表折算差额                 |                 |                  |
| 7. 其他                         |                 |                  |
| 七、综合收益总额                      | -160,548,293.52 | 854,279,168.78   |
| 八、每股收益                        |                 |                  |
| （一）基本每股收益（元/股）                |                 |                  |
| （二）稀释每股收益（元/股）                |                 |                  |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 现金流量表

编制单位: 中海宏洋地产集团有限公司

2025年1-6月

金额单位: 元

| 项 目                       | 本期发生额             | 上期发生额             |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| <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            | -                 | 9,781,448.00      |
| △客户存款和同业存放款项净增加额          |                   |                   |
| △向中央银行借款净增加额              |                   |                   |
| △向其他金融机构拆入资金净增加额          |                   |                   |
| △收到原保险合同保费取得的现金           |                   |                   |
| △收到再保险业务现金净额              |                   |                   |
| △保户储金及投资款净增加额             |                   |                   |
| △收取利息、手续费及佣金的现金           |                   |                   |
| △拆入资金净增加额                 |                   |                   |
| △回购业务资金净增加额               |                   |                   |
| △代理买卖证券收到的现金净额            |                   |                   |
| 收到的税费返还                   | -                 |                   |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 18,931,989,891.53 | 13,280,936,846.05 |
| 经营活动现金流入小计                | 18,931,989,891.53 | 13,290,718,294.05 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 5,021,303.75      | 1,125,990.28      |
| △客户贷款及垫款净增加额              |                   |                   |
| △存放中央银行和同业款项净增加额          |                   |                   |
| △支付原保险合同赔付款项的现金           |                   |                   |
| △拆出资金净增加额                 |                   |                   |
| △支付利息、手续费及佣金的现金           |                   |                   |
| △支付保单红利的现金                |                   |                   |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 20,832,025.37     | 5,323,194.71      |
| 支付的各项税费                   | 5,383,923.12      | 9,870,752.88      |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 17,495,179,598.35 | 13,039,265,760.54 |
| 经营活动现金流出小计                | 17,526,416,850.59 | 13,055,585,698.41 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 1,405,573,040.94  | 235,132,595.64    |
| <b>二、投资活动产生的现金流量:</b>     |                   |                   |
| 收回投资收到的现金                 | -                 | 10,000,000.00     |
| 取得投资收益收到的现金               | -                 | 36,928,965.28     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | -                 |                   |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       | -                 |                   |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | 1,500,000,000.00  | 800,000,000.00    |
| 投资活动现金流入小计                | 1,500,000,000.00  | 846,928,965.28    |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 1,984,674.10      | 303,633.50        |
| 投资支付的现金                   | -                 | 102,000,000.00    |
| △质押贷款净增加额                 |                   |                   |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       | -                 |                   |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | -                 |                   |
| 投资活动现金流出小计                | 1,984,674.10      | 102,303,633.50    |
| 投资活动产生的现金流量净额             | 1,498,015,325.90  | 744,625,331.78    |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>     |                   |                   |
| 吸收投资收到的现金                 | -                 | -                 |
| 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                 | 1,620,000,000.00  | 680,000,000.00    |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | -                 | -                 |
| 筹资活动现金流入小计                | 1,620,000,000.00  | 680,000,000.00    |
| 偿还债务支付的现金                 | 2,258,700,000.00  | 2,559,370,000.00  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 152,994,180.39    | 233,431,519.96    |
| 其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润      |                   | -                 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |                   |                   |
| 筹资活动现金流出小计                | 2,411,694,180.39  | 2,792,801,519.96  |
| 筹资活动产生的现金流量净额             | -791,694,180.39   | -2,112,801,519.96 |
| <b>四、汇率变动对现金的影响</b>       |                   |                   |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | 2,111,894,186.45  | -1,133,043,592.54 |
| 加: 期初现金及现金等价物的余额          | 6,999,233,595.61  | 6,050,991,149.19  |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | 9,111,127,782.06  | 4,917,947,556.65  |

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



股东权益变动表

编制单位：中海宏洋地产集团有限公司

2025年1-6月

金额单位：元

| 项目                    | 实收资本             | 其他权益工具 |     |    | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积           | △一般风险准备 | 未分配利润            | 所有者权益合计           |
|-----------------------|------------------|--------|-----|----|------|-------|--------|------|----------------|---------|------------------|-------------------|
|                       |                  | 优先股    | 永续债 | 其他 |      |       |        |      |                |         |                  |                   |
| 一、上年年末余额              | 6,007,630,879.00 | -      | -   | -  | -    | -     | -      | -    | 547,400,546.42 | -       | 8,209,330,679.48 | 14,764,362,104.90 |
| 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 | -      | -   | -  | -    | -     | -      | -    | 547,400,546.42 | -       | 8,209,330,679.48 | 14,764,362,104.90 |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） | -                | -      | -   | -  | -    | -     | -      | -    | -              | -       | -160,548,293.52  | -160,548,293.52   |
| （一）综合收益总额             |                  |        |     |    |      |       |        |      |                |         | -160,548,293.52  | -160,548,293.52   |
| （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）利润分配               | -                | -      | -   | -  | -    | -     | -      | -    | -              | -       | -                | -                 |
| 1.提取盈余公积              |                  |        |     |    |      |       |        |      |                |         | -                | -                 |
| 2.提取一般风险准备            |                  |        |     |    |      |       |        |      |                |         |                  | -                 |
| 3.对所有者（或股东）的分配        |                  |        |     |    |      |       |        |      |                |         |                  | -                 |
| 4.其他                  |                  |        |     |    |      |       |        |      |                |         |                  | -                 |
| （四）所有者权益内部结转          | -                | -      | -   | -  | -    | -     | -      | -    | -              | -       | -                | -                 |
| 1.资本公积转增资本（或股本）       |                  |        |     |    |      |       |        |      |                |         |                  | -                 |
| 2.盈余公积转增资本（或股本）       |                  |        |     |    |      |       |        |      |                |         |                  | -                 |
| 3.盈余公积弥补亏损            |                  |        |     |    |      |       |        |      |                |         |                  | -                 |
| 4.设定受益计划变动额结转留存收益     |                  |        |     |    |      |       |        |      |                |         |                  | -                 |
| 5.其他综合收益结转留存收益        |                  |        |     |    |      |       |        |      |                |         |                  | -                 |
| 6.其他                  |                  |        |     |    |      |       |        |      |                |         |                  | -                 |
| （五）专项储备提取和使用          | -                | -      | -   | -  | -    | -     | -      | -    | -              | -       | -                | -                 |
| 1.本年提取                |                  |        |     |    |      |       |        |      |                |         |                  | -                 |
| 2.本年使用                |                  |        |     |    |      |       |        |      |                |         |                  | -                 |
| （六）其他                 |                  |        |     |    |      |       |        |      |                |         |                  | -                 |
| 四、本年年末余额              | 6,007,630,879.00 | -      | -   | -  | -    | -     | -      | -    | 547,400,546.42 | -       | 8,048,782,385.96 | 14,603,813,811.38 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

Handwritten signature of the legal representative.

Handwritten signature of the accounting supervisor.

Handwritten signature of the accounting officer.



股东权益变动表(续)

编制单位: 中海宏洋地产集团有限公司

2025年1-6月

金额单位: 元

| 项 目                   | 上期金额             |        |     |    |      |       |        |      |                |         |                  |                   |
|-----------------------|------------------|--------|-----|----|------|-------|--------|------|----------------|---------|------------------|-------------------|
|                       | 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） | -                | -      | -   | -  | -    | -     | -      | -    | -              | -       | 854,279,168.78   | 854,279,168.78    |
| （一）综合收益总额             |                  |        |     |    |      |       |        |      |                |         | 854,279,168.78   | 854,279,168.78    |
| （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）利润分配               | -                | -      | -   | -  | -    | -     | -      | -    | -              | -       | -                | -                 |
| 1.提取盈余公积              |                  |        |     |    |      |       |        |      |                |         | -                | -                 |
| 2.提取一般风险准备            |                  |        |     |    |      |       |        |      |                |         |                  | -                 |
| 3.对所有者（或股东）的分配        |                  |        |     |    |      |       |        |      |                |         |                  | -                 |
| 4.其他                  |                  |        |     |    |      |       |        |      |                |         |                  | -                 |
| （四）所有者权益内部结转          | -                | -      | -   | -  | -    | -     | -      | -    | -              | -       | -                | -                 |
| 1.资本公积转增资本（或股本）       |                  |        |     |    |      |       |        |      |                |         |                  | -                 |
| 2.盈余公积转增资本（或股本）       |                  |        |     |    |      |       |        |      |                |         |                  | -                 |
| 3.盈余公积弥补亏损            |                  |        |     |    |      |       |        |      |                |         |                  | -                 |
| 4.设定受益计划变动额结转留存收益     |                  |        |     |    |      |       |        |      |                |         |                  | -                 |
| 5.其他综合收益结转留存收益        |                  |        |     |    |      |       |        |      |                |         |                  | -                 |
| 6.其他                  |                  |        |     |    |      |       |        |      |                |         |                  | -                 |
| （五）专项储备提取和使用          | -                | -      | -   | -  | -    | -     | -      | -    | -              | -       | -                | -                 |
| 1.本年提取                |                  |        |     |    |      |       |        |      |                |         |                  | -                 |
| 2.本年使用                |                  |        |     |    |      |       |        |      |                |         |                  | -                 |
| （六）其他                 |                  |        |     |    |      |       |        |      |                |         |                  | -                 |
| 四、本年年末余额              | 6,007,630,879.00 | -      | -   | -  | -    | -     | -      | -    | 247,738,947.56 | -       | 6,299,335,761.47 | 12,554,705,588.03 |

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 2025 年 1-6 月财务报表附注

(除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位)

### 一、合并财务报表主要项目注释

说明：期初指2025年1月1日，期末指2025年06月30日，上年同期指2024年1-6月，本期指2025年1-6月。

#### (一) 货币资金

##### 1. 分类列示

| 项目     | 期末余额                     | 期初余额                     |
|--------|--------------------------|--------------------------|
| 现金     |                          |                          |
| 银行存款   | 19,987,117,838.79        | 20,413,847,264.78        |
| 其他货币资金 | 33,352,898.25            | 93,145,129.97            |
| 合计     | <u>20,020,470,737.04</u> | <u>20,506,992,394.75</u> |

#### (二) 应收账款

##### 1. 按账龄披露

| 账龄           | 期末账面余额               | 期初账面余额                |
|--------------|----------------------|-----------------------|
| 1 年以内（含 1 年） | 71,977,157.02        | 156,323,342.38        |
| 1-2 年（含 2 年） | 19,981,688.81        | 16,010,254.14         |
| 2-3 年（含 3 年） | 229,799.34           | 209,910.00            |
| 3 年以上        | 84,417.12            | 102,062.00            |
| 合计           | <u>92,273,062.29</u> | <u>172,645,568.52</u> |

##### 2. 按坏账计提方法分类披露

| 类别        | 账面余额          |        | 坏账准备 |          | 账面价值          |
|-----------|---------------|--------|------|----------|---------------|
|           | 金额            | 比例 (%) | 金额   | 计提比例 (%) |               |
| 按单项计提坏账准备 | 92,273,062.29 | 100    |      |          | 92,273,062.29 |

| 类别   | 账面余额          |       | 期末余额 |         | 账面价值          |
|------|---------------|-------|------|---------|---------------|
|      |               |       | 坏账准备 |         |               |
|      | 金额            | 比例（%） | 金额   | 计提比例（%） |               |
| 合计   | 92,273,062.29 | 100   |      |         | 92,273,062.29 |
| 接上表： |               |       |      |         |               |

| 类别        | 账面余额           |       | 期初余额 |         | 账面价值           |
|-----------|----------------|-------|------|---------|----------------|
|           |                |       | 坏账准备 |         |                |
|           | 金额             | 比例（%） | 金额   | 计提比例（%） |                |
| 按单项计提坏账准备 | 172,645,568.52 | 100   |      |         | 172,645,568.52 |
| 合计        | 172,645,568.52 | 100   |      |         | 172,645,568.52 |

3. 按欠款方归集的期末应收账款金额前五名情况

| 单位名称            | 期末余额          | 占应收账款期末余额合计数的比例 (%) | 坏账准备期末余额 |
|-----------------|---------------|---------------------|----------|
| 盐城市盐都区盐渎街道万胜社区  | 36,578,840.00 | 39.57               |          |
| 常州市住房保障中心       | 17,203,777.65 | 18.61               |          |
| 合肥东部新城建设投资有限公司  | 12,546,450.00 | 13.57               |          |
| 盐城海建置业有限公司      | 6,290,000.00  | 6.80                |          |
| 北京中海盈智房地产开发有限公司 | 4,341,276.12  | 4.70                |          |
| 合计              | 76,960,343.77 | 83.25               |          |

(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

| 账龄            | 期末余额           |        | 期初余额           |        |
|---------------|----------------|--------|----------------|--------|
|               | 金额             | 比例 (%) | 金额             | 比例 (%) |
| 1 年以内 (含 1 年) | 253,294,793.89 | 68.12  | 115,944,490.64 | 53.42  |
| 1-2 年 (含 2 年) | 39,299,518.54  | 10.57  | 26,157,281.54  | 12.05  |
| 2-3 年 (含 3 年) | 10,838,720.00  | 2.91   | 74,957,487.27  | 34.53  |
| 3 年以上         | 68,413,520.06  | 18.40  |                |        |
| 合计            | 371,846,552.49 | 100.00 | 217,059,259.45 | 100.00 |

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

| 单位名称            | 期末余额                  | 占预付账款期末余额合计数的比例(%) |
|-----------------|-----------------------|--------------------|
| 兰州市自然资源局        | 149,280,000.00        | 40.15              |
| 包头市土地储备中心       | 80,000,000.00         | 21.51              |
| 深圳领潮供应链管理有限公司   | 25,890,620.09         | 6.96               |
| 兰州市七里河区房屋征收服务中心 | 17,914,463.60         | 4.82               |
| 扬州市润元给排水工程有限公司  | 13,216,246.83         | 3.55               |
| 合计              | <u>286,301,330.52</u> | <u>76.99</u>       |

(四) 其他应收款

1. 总表情况

(1) 分类列示

| 项目    | 期末余额                     | 期初余额                     |
|-------|--------------------------|--------------------------|
| 应收利息  |                          |                          |
| 应收股利  |                          |                          |
| 其他应收款 | 13,180,482,572.88        | 12,058,124,927.39        |
| 合计    | <u>13,180,482,572.88</u> | <u>12,058,124,927.39</u> |

2. 其他应收款

(1) 按账龄披露

| 账龄           | 期末账面余额                   | 期初账面余额                   |
|--------------|--------------------------|--------------------------|
| 1 年以内（含 1 年） | 5,527,579,456.49         | 4,457,636,362.06         |
| 1-2 年（含 2 年） | 2,609,345,125.45         | 2,408,512,139.35         |
| 2-3 年（含 3 年） | 478,678,777.65           | 519,393,008.22           |
| 3 年以上        | 4,604,091,189.22         | 4,711,795,393.69         |
| 合计           | <u>13,219,694,548.81</u> | <u>12,097,336,903.32</u> |

(2) 按款项性质分类情况

| 款项性质       | 期末账面余额            | 期初账面余额            |
|------------|-------------------|-------------------|
| 关联方往来款     | 11,432,786,046.16 | 10,482,073,823.75 |
| 保证金、备用金及押金 | 444,928,951.31    | 400,873,139.20    |

|    |                   |                   |
|----|-------------------|-------------------|
| 其他 | 1,341,979,551.34  | 1,214,389,940.37  |
| 合计 | 13,219,694,548.81 | 12,097,336,903.32 |

(3) 按坏账计提方法分类披露

| 类别        | 期末余额              |           |               |             |                   |
|-----------|-------------------|-----------|---------------|-------------|-------------------|
|           | 账面余额              |           | 坏账准备          |             | 账面价值              |
|           | 金额                | 比例<br>(%) | 金额            | 计提<br>比例(%) |                   |
| 按单项计提坏账准备 | 13,219,694,548.81 | 100.00    | 39,211,975.93 | 0.30        | 13,180,482,572.88 |
| 合计        | 13,219,694,548.81 | 100.00    | 39,211,975.93 | 0.45        | 13,180,482,572.88 |

接上表：

| 类别        | 期初余额              |        | 坏账准备          |       | 账面价值              |
|-----------|-------------------|--------|---------------|-------|-------------------|
|           | 账面余额              |        | 计提            |       |                   |
|           | 金额                | 比例(%)  | 金额            | 比例(%) |                   |
| 按单项计提坏账准备 | 12,097,336,903.32 | 100.00 | 39,211,975.93 | 0.32  | 12,058,124,927.39 |
| 合计        | 12,097,336,903.32 | 100.00 | 39,211,975.93 | 0.32  | 12,058,124,927.39 |

(4) 坏账准备的情况

| 类别       | 期初余额          | 本期变动金额 |       |       |      | 期末余额          |
|----------|---------------|--------|-------|-------|------|---------------|
|          |               | 计提     | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他变动 |               |
| 其他应收坏账准备 | 39,211,975.93 |        |       |       |      | 39,211,975.93 |
| 合计       | 39,211,975.93 |        |       |       |      | 39,211,975.93 |

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

| 单位名称               | 款项性质   | 期末余额             | 账龄                      | 占其他应收款总额的 比例 (%) | 坏账准备 期末余额 |
|--------------------|--------|------------------|-------------------------|------------------|-----------|
| 中海宏洋（深圳）投资集团有限公司   | 关联方往来款 | 2,041,325,795.81 | 1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上 | 30.39            |           |
| 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                   | 25.44            |           |

| 单位名称                | 款项性质   | 期末余额             | 账龄                      | 占其他应收款<br>总额的比例（%） | 坏账准备<br>期末余额 |
|---------------------|--------|------------------|-------------------------|--------------------|--------------|
| 中海宏洋海富（合肥）房地产开发有限公司 | 关联方往来款 | 1,130,700,000.00 | 1 年以内、1-2 年             | 16.83              |              |
| 中海海富地产（九江）有限公司      | 关联方往来款 | 1,006,192,415.14 | 1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上 | 14.98              |              |
| 中海宏洋地产汕头投资有限公司      | 关联方往来款 | 829,737,363.70   | 1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上 | 12.35              |              |
| 合计                  |        | 6,716,955,574.65 |                         | 100.00             |              |

（五）存货

1. 分类列示

| 项目   | 账面<br>余额          | 期末余额<br>存货跌价准备   | 账面<br>价值          |
|------|-------------------|------------------|-------------------|
| 开发成本 | 38,570,605,306.58 | 1,240,395,024.23 | 37,330,210,282.35 |
| 开发产品 | 18,472,361,058.95 | 883,967,750.20   | 17,588,393,308.75 |
| 合计   | 57,042,966,365.53 | 2,124,362,774.43 | 54,918,603,591.10 |

续表

| 项目   | 账面<br>余额          | 期初余额<br>存货跌价准备   | 账面<br>价值          |
|------|-------------------|------------------|-------------------|
| 开发成本 | 42,983,521,805.00 | 1,628,613,576.56 | 41,354,908,228.44 |
| 开发产品 | 19,773,594,199.40 | 959,628,353.94   | 18,813,965,845.46 |
| 合计   | 62,757,116,004.40 | 2,588,241,930.50 | 60,168,874,073.90 |

2. 开发产品项目列示如下：

| 项目名称     | 地区 | 2025 年 6 月末余额    | 存货跌价准备         | 2025 年 6 月末账面价值  |
|----------|----|------------------|----------------|------------------|
| 义乌九樾府    | 义乌 | 1,519,671,120.27 | 162,247,710.98 | 1,357,423,409.29 |
| 唐山枫丹公馆   | 唐山 | 1,151,384,053.20 | -              | 1,151,384,053.20 |
| 南宁半山壹号   | 南宁 | 1,037,178,025.65 | -              | 1,037,178,025.65 |
| 汕头悦江府北区  | 汕头 | 896,762,870.60   | -              | 896,762,870.60   |
| 金华央著花园   | 金华 | 965,602,445.98   | 118,250,306.10 | 847,352,139.88   |
| 惠州寰宇时代花园 | 惠州 | 751,415,751.35   | 88,431,059.49  | 662,984,691.86   |

中海宏洋地产集团有限公司  
2025 年 1-6 月  
财务报表附注

| 项目名称        | 地区 | 2025 年 6 月末余额  | 存货跌价准备         | 2025 年 6 月末账面价值 |
|-------------|----|----------------|----------------|-----------------|
| 扬州九樾        | 扬州 | 653,114,323.57 | -              | 653,114,323.57  |
| 兰州铂悦世家      | 兰州 | 845,883,781.97 | 221,076,720.47 | 624,807,061.50  |
| 柳州天钻        | 柳州 | 602,316,443.47 | 6,359,309.77   | 595,957,133.70  |
| 吉林河山郡 01    | 吉林 | 463,537,976.30 | -              | 463,537,976.30  |
| 汕头观云府       | 汕头 | 452,653,055.78 | -              | 452,653,055.78  |
| 绍兴铂隽        | 绍兴 | 508,885,398.99 | 79,093,973.75  | 429,791,425.24  |
| 泉州学仕里       | 泉州 | 393,345,475.35 | -              | 393,345,475.35  |
| 盐城都会壹号      | 盐城 | 370,057,282.07 | 46,750,000.00  | 323,307,282.07  |
| 株洲誉园（28-2）  | 株洲 | 314,767,867.98 | -              | 314,767,867.98  |
| 盐城华樾        | 盐城 | 309,442,592.10 | -              | 309,442,592.10  |
| 汕头寰宇天下花园二区  | 汕头 | 304,187,099.59 | -              | 304,187,099.59  |
| 汕头观澜府       | 汕头 | 297,963,302.69 | -              | 297,963,302.69  |
| 汕头铂悦府       | 汕头 | 286,626,052.10 | -              | 286,626,052.10  |
| 淮安春和景明苑     | 淮安 | 282,491,424.16 | -              | 282,491,424.16  |
| 南宁甲叁號院      | 南宁 | 264,952,879.49 | -              | 264,952,879.49  |
| 徐州湖城大境      | 徐州 | 293,642,815.28 | 55,026,159.13  | 238,616,656.15  |
| 泉州学府世家      | 泉州 | 235,555,904.19 | -              | 235,555,904.19  |
| 唐山臻如府       | 唐山 | 231,595,898.91 | -              | 231,595,898.91  |
| 丹阳臻如府       | 丹阳 | 221,044,479.47 | -              | 221,044,479.47  |
| 南宁湖上景明      | 南宁 | 219,376,479.09 | -              | 219,376,479.09  |
| 西宁翰林原著      | 西宁 | 200,510,353.13 | -              | 200,510,353.13  |
| 常州桂语江南      | 常州 | 200,238,058.84 | 14,157,466.21  | 186,080,592.63  |
| 泰州江山望       | 泰州 | 176,097,073.22 | 1,075,469.94   | 175,021,603.28  |
| 呼市阅江府       | 呼市 | 163,790,032.57 | -              | 163,790,032.57  |
| 兰州铂悦公馆      | 兰州 | 149,206,794.59 | -              | 149,206,794.59  |
| 徐州中海华樾      | 徐州 | 159,838,473.65 | 21,395,598.01  | 138,442,875.64  |
| 吉林东山 1-4 地块 | 吉林 | 133,370,722.08 | -              | 133,370,722.08  |
| 汕头海怡半岛      | 汕头 | 130,824,059.75 | -              | 130,824,059.75  |
| 遵义九樾        | 遵义 | 124,672,367.02 | -              | 124,672,367.02  |
| 合肥璟园        | 合肥 | 121,127,661.36 | -              | 121,127,661.36  |
| 淄博观园        | 淄博 | 120,747,826.83 | -              | 120,747,826.83  |
| 兰州寰宇天下 云境   | 兰州 | 119,461,235.22 | -              | 119,461,235.22  |
| 呼市河山大观      | 呼市 | 116,248,570.47 | -              | 116,248,570.47  |
| 临沂熙园        | 临沂 | 108,247,601.54 | 614,836.43     | 107,632,765.11  |

中海宏洋地产集团有限公司  
2025 年 1-6 月  
财务报表附注

| 项目名称         | 地区 | 2025 年 6 月末余额  | 存货跌价准备        | 2025 年 6 月末账面价值 |
|--------------|----|----------------|---------------|-----------------|
| 渭南学府里        | 渭南 | 107,566,458.10 | -             | 107,566,458.10  |
| 常州海华花园       | 常州 | 102,736,600.74 | -             | 102,736,600.74  |
| 株洲学府世家（28-1） | 株洲 | 102,597,377.51 | -             | 102,597,377.51  |
| 株洲学府里（28-3）  | 株洲 | 98,515,888.14  | -             | 98,515,888.14   |
| 遵义新都会        | 遵义 | 97,169,478.12  | -             | 97,169,478.12   |
| 银川连湖花园一区     | 银川 | 96,194,669.51  | -             | 96,194,669.51   |
| 常州翠语花园       | 常州 | 93,321,282.66  | -             | 93,321,282.66   |
| 银川连湖花园十一区    | 银川 | 89,571,560.59  | -             | 89,571,560.59   |
| 兰州铂悦府        | 兰州 | 86,847,268.86  | -             | 86,847,268.86   |
| 赣州中海悦江府      | 赣州 | 86,564,865.95  | -             | 86,564,865.95   |
| 银川海樾         | 银川 | 86,345,147.20  | -             | 86,345,147.20   |
| 兰州铂悦府三期      | 兰州 | 96,624,729.62  | 12,852,493.28 | 83,772,236.34   |
| 合肥橙郡         | 合肥 | 97,013,958.74  | 14,208,629.79 | 82,805,328.95   |
| 廊坊铂悦公馆       | 廊坊 | 68,455,387.02  | 1,065,319.47  | 67,390,067.55   |
| 银川连湖花园六区     | 银川 | 64,479,880.52  | -             | 64,479,880.52   |
| 兰州寰宇天下 紫郡    | 兰州 | 63,161,478.63  | -             | 63,161,478.63   |
| 唐山九樾         | 唐山 | 62,164,629.62  | -             | 62,164,629.62   |
| 汕头悦江府        | 汕头 | 52,205,949.39  | -             | 52,205,949.39   |
| 淮安九樾府        | 淮安 | 66,208,417.33  | 16,991,922.45 | 49,216,494.88   |
| 合肥熙岸         | 合肥 | 48,582,500.28  | -             | 48,582,500.28   |
| 潍坊世家         | 潍坊 | 47,873,085.34  | -             | 47,873,085.34   |
| 银川九樾         | 银川 | 46,866,500.00  | -             | 46,866,500.00   |
| 汕头悦江府东区      | 汕头 | 45,920,152.08  | -             | 45,920,152.08   |
| 金华九樾         | 金华 | 43,880,896.73  | -             | 43,880,896.73   |
| 吉林寰宇天下一期     | 吉林 | 41,278,757.33  | -             | 41,278,757.33   |
| 潍坊悦江府        | 潍坊 | 47,205,510.81  | 6,954,707.75  | 40,250,803.06   |
| 银川半岛华府       | 银川 | 35,464,112.99  | -             | 35,464,112.99   |
| 汕头凯旋门 03 地块  | 汕头 | 34,430,784.12  | -             | 34,430,784.12   |
| 包头望京府        | 包头 | 33,615,622.68  | -             | 33,615,622.68   |
| 北京光大国际中心     | 北京 | 30,495,285.75  | -             | 30,495,285.75   |
| 呼市河山观澜       | 呼市 | 29,746,508.69  | -             | 29,746,508.69   |
| 天水铂悦府        | 天水 | 29,071,028.47  | -             | 29,071,028.47   |
| 银川中海华樾       | 银川 | 28,277,481.16  | -             | 28,277,481.16   |
| 汕头寰宇天下花园一区   | 汕头 | 27,371,680.19  | -             | 27,371,680.19   |

中海宏洋地产集团有限公司  
2025 年 1-6 月  
财务报表附注

| 项目名称       | 地区 | 2025 年 6 月末余额 | 存货跌价准备        | 2025 年 6 月末账面价值 |
|------------|----|---------------|---------------|-----------------|
| 银川连湖花园五区   | 银川 | 26,658,683.59 | -             | 26,658,683.59   |
| 合肥观园       | 合肥 | 25,444,028.15 | -             | 25,444,028.15   |
| 银川连湖花园九区   | 银川 | 24,103,772.11 | -             | 24,103,772.11   |
| 呼市御龙湾      | 呼市 | 22,269,999.84 | -             | 22,269,999.84   |
| 徐州上东区      | 徐州 | 21,602,024.18 | 619,580.94    | 20,982,443.24   |
| 银川连湖花园十区   | 银川 | 18,077,982.13 | -             | 18,077,982.13   |
| 银川连湖花园八区   | 银川 | 17,949,542.41 | -             | 17,949,542.41   |
| 丹阳时代都会     | 丹阳 | 17,538,446.51 | -             | 17,538,446.51   |
| 呼市拾里晴川     | 呼市 | 16,202,307.59 | -             | 16,202,307.59   |
| 呼市河山雅颂     | 呼市 | 14,343,786.04 | -             | 14,343,786.04   |
| 渭南华山城 B 地块 | 渭南 | 30,836,425.47 | 16,796,486.24 | 14,039,939.23   |
| 银川中海锦城     | 银川 | 14,031,783.63 | -             | 14,031,783.63   |
| 清远阅湖花园     | 清远 | 13,743,119.27 | -             | 13,743,119.27   |
| 扬州华樾       | 扬州 | 13,678,899.08 | -             | 13,678,899.08   |
| 南宁御湖熙岸     | 南宁 | 11,326,093.61 | -             | 11,326,093.61   |
| 呼市铂悦府      | 呼市 | 10,885,323.06 | -             | 10,885,323.06   |
| 银川连湖花园四区   | 银川 | 10,788,991.24 | -             | 10,788,991.24   |
| 银川新都会      | 银川 | 9,563,517.65  | -             | 9,563,517.65    |
| 惠州臻如府      | 惠州 | 9,408,256.37  | -             | 9,408,256.37    |
| 盐城九樾       | 盐城 | 9,281,461.20  | -             | 9,281,461.20    |
| 银川万锦公馆     | 银川 | 9,279,816.52  | -             | 9,279,816.52    |
| 潍坊九樾       | 潍坊 | 5,592,950.27  | -             | 5,592,950.27    |
| 吉林世家       | 吉林 | 5,484,972.08  | -             | 5,484,972.08    |
| 赣州城南壹号     | 赣州 | 4,061,998.20  | -             | 4,061,998.20    |
| 济宁中海城项目    | 济宁 | 3,487,678.06  | -             | 3,487,678.06    |
| 徐州熙悦华府     | 徐州 | 3,409,374.11  | -             | 3,409,374.11    |
| 南宁雍翠峰      | 南宁 | 2,940,000.00  | -             | 2,940,000.00    |
| 榆苑公寓       | 北京 | 2,675,104.24  | -             | 2,675,104.24    |
| 银川连湖花园十二区  | 银川 | 2,604,142.46  | -             | 2,604,142.46    |
| 呼市臻如府      | 呼市 | 2,437,715.57  | -             | 2,437,715.57    |
| 汕头凯旋门雅苑    | 汕头 | 2,229,215.36  | -             | 2,229,215.36    |
| 呼市凯旋门      | 呼市 | 1,706,057.45  | -             | 1,706,057.45    |
| 兰州凯旋门      | 兰州 | 685,207.08    | -             | 685,207.08      |

| 项目名称      | 地区 | 2025 年 6 月末余额            | 存货跌价准备                | 2025 年 6 月末账面价值          |
|-----------|----|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| 徐州熙悦华府    | 徐州 | 663,586.90               | -                     | 663,586.90               |
| 呼市河山胜境    | 呼市 | 513,761.46               | -                     | 513,761.46               |
| 银川连湖花园三区  | 银川 | 490,000.00               | -                     | 490,000.00               |
| 银川连湖花园二区  | 银川 | 350,000.00               | -                     | 350,000.00               |
| 渭南紫御华府    | 渭南 | 280,000.00               | -                     | 280,000.00               |
| 吉林紫御江城    | 吉林 | 74,471.32                | -                     | 74,471.32                |
| <u>合计</u> |    | <u>18,472,361,058.95</u> | <u>883,967,750.20</u> | <u>17,588,393,308.75</u> |

(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     | 1,422,565,386.49        | 1,473,184,428.91        |
| 预交土地增值税         | 1,025,666,747.73        | 735,001,841.97          |
| 预交城市维护建设税       | 20,910,156.11           | 25,368,717.20           |
| 教育费附加（含地方教育费附加） | 15,032,098.16           | 17,555,411.77           |
| 预交企业所得税         | 70,693,364.12           | 10,585,455.06           |
| 预交其他税费          | 536,784.06              | 12,070,514.39           |
| <u>合计</u>       | <u>2,555,404,536.67</u> | <u>2,273,766,369.30</u> |

(七) 长期股权投资

| 被投资单位名称           | 期初余额                  | 本期增减变动   |          |                       |              |            |
|-------------------|-----------------------|----------|----------|-----------------------|--------------|------------|
|                   |                       | 追加<br>投资 | 减少<br>投资 | 权益法下确认<br>的投资损益       | 其他综合<br>收益调整 | 其他权<br>益变动 |
| 一、合营企业            |                       |          |          |                       |              |            |
| 湛江市海创房地产开发有限公司    | 167,131,907.88        |          |          | -11,840,761.71        |              |            |
| 湛江市金顺房地产开发有限公司    | 80,951,089.87         |          |          | -6,239,443.50         |              |            |
| 南京崇茂置业有限公司        | 14,389,625.27         |          |          | -14,389,625.27        |              |            |
| <u>小计</u>         | <u>262,472,623.02</u> |          |          | <u>-32,469,830.48</u> |              |            |
| 二、联营企业            |                       |          |          |                       |              |            |
| 盐城海建置业有限公司        | 17,150,737.38         |          |          | -731,170.69           |              |            |
| 盐城悦宸房地产开发有限公司     | 201,924,963.76        |          |          | -221,531.88           |              |            |
| 泰州市中海润泰置业有限公司     | 41,465,172.39         |          |          | -983,422.96           |              |            |
| 北京市云建房地产开发有限责任公司  | 28,923,829.12         |          |          | -922,926.69           |              |            |
| 中海宏洋（盐城）房地产开发有限公司 | 27,904,305.58         |          |          | -9,567.64             |              |            |

| 被投资单位名称        | 期初余额           | 本期增减变动   |          |                 |              |              |
|----------------|----------------|----------|----------|-----------------|--------------|--------------|
|                |                | 追加<br>投资 | 减少<br>投资 | 权益法下确认<br>的投资损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其 他 权<br>益变动 |
| 惠州市海珑房地产开发有限公司 | 147,145,768.23 |          |          | -5,384,358.80   |              |              |
| 淄博海创置业有限公司     | 12,097,519.78  |          |          | -3,634,978.81   |              |              |
| 小计             | 476,612,296.24 |          |          | -11,887,957.47  |              |              |
| 合计             | 739,084,919.26 |          |          | -44,357,787.95  |              |              |

接上表：

| 被投资单位名称           | 本期增减变动              |                  |    | 期末余额           | 减值准备期末余额 |
|-------------------|---------------------|------------------|----|----------------|----------|
|                   | 宣告发放<br>现金红利或<br>利润 | 本期计<br>提减值准<br>备 | 其他 |                |          |
| 一、合营企业            |                     |                  |    |                |          |
| 湛江市海创房地产开发有限公司    |                     |                  |    | 155,291,146.17 |          |
| 湛江市金顺房地产开发有限公司    |                     |                  |    | 74,711,646.37  |          |
| 南京崇茂置业有限公司        |                     |                  |    | 0.00           |          |
| 小计                |                     |                  |    | 230,002,792.54 |          |
| 二、联营企业            |                     |                  |    |                |          |
| 盐城海建置业有限公司        |                     |                  |    | 16,419,566.69  |          |
| 盐城悦宸房地产开发有限公司     |                     |                  |    | 201,703,431.88 |          |
| 泰州市中海润泰置业有限公司     |                     |                  |    | 40,481,749.43  |          |
| 北京市云建房地产开发有限责任公司  |                     |                  |    | 28,000,902.43  |          |
| 中海宏洋（盐城）房地产开发有限公司 |                     |                  |    | 27,894,737.94  |          |
| 惠州市海珑房地产开发有限公司    |                     |                  |    | 141,761,409.43 |          |
| 淄博海创置业有限公司        |                     |                  |    | 8,462,540.97   |          |
| 小计                |                     |                  |    | 464,724,338.77 |          |
| 合计                |                     |                  |    | 694,727,131.31 |          |

（八）投资性房地产

1. 投资性房地产计量模式

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

| 项目          | 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 | 10,544,292.74 |      | 2,045,103,419.42 |
| 其中：1、房屋、建筑物 | 2,034,559,126.68 | 10,544,292.74 |      | 2,045,103,419.42 |

| 项目                 | 期初余额                    | 本期增加                 | 本期减少 | 期末余额                    |
|--------------------|-------------------------|----------------------|------|-------------------------|
| 二、累计折旧和累计摊销合计      | <u>535,185,070.55</u>   | <u>51,772,306.62</u> |      | <u>586,957,377.17</u>   |
| 其中：1、房屋、建筑物        | 535,185,070.55          | 51,772,306.62        |      | 586,957,377.17          |
| 三、投资性房地产账面净值合计     | <u>1,499,374,056.13</u> |                      |      | <u>1,458,146,042.25</u> |
| 其中：1、房屋、建筑物        | 1,499,374,056.13        |                      |      | 1,458,146,042.25        |
| 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     | <u>1,499,374,056.13</u> |                      |      | <u>1,458,146,042.25</u> |
| 其中：1、房屋、建筑物        | 1,499,374,056.13        |                      |      | 1,458,146,042.25        |

## （九）固定资产

### 1. 总表情况

#### （1）分类列示

| 项目     | 期末余额                 | 期初余额                 |
|--------|----------------------|----------------------|
| 固定资产   | 46,340,086.26        | 48,906,226.44        |
| 固定资产清理 |                      |                      |
| 合计     | <u>46,340,086.26</u> | <u>48,906,226.44</u> |

### 2. 固定资产

#### （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：    | <u>139,720,356.44</u> | <u>1,121,260.31</u> | <u>440,598.13</u> | <u>140,401,018.62</u> |
| 其中：房屋及建筑物    | 108,629,072.45        |                     |                   | 108,629,072.45        |
| 运输工具         | 14,602,624.42         | 138,576.56          | 27,433.63         | 14,713,767.35         |
| 办公及电子设备      | 16,488,659.57         | 982,683.75          | 413,164.50        | 17,058,178.82         |
| 二、累计折旧合计：    | <u>90,814,130.00</u>  | <u>3,686,094.74</u> | <u>439,292.38</u> | <u>94,060,932.36</u>  |
| 其中：房屋及建筑物    | 62,728,038.06         | 2,715,820.38        |                   | 65,443,858.44         |
| 运输工具         | 12,757,727.24         | 599,343.32          | 27,433.63         | 13,329,636.93         |
| 办公及电子设备      | 15,328,364.70         | 370,931.04          | 411,858.75        | 15,287,436.99         |
| 三、固定资产账面净值合计 | <u>48,906,226.44</u>  |                     |                   | <u>46,340,086.26</u>  |
| 其中：房屋及建筑物    | 45,901,034.39         |                     |                   | 43,185,214.01         |
| 运输工具         | 1,844,897.18          |                     |                   | 1,384,130.42          |

| 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      | 1,160,294.87         |      |      | 1,770,741.83         |
| 四、减值准备合计     |                      |      |      |                      |
| 其中：房屋及建筑物    |                      |      |      |                      |
| 运输工具         |                      |      |      |                      |
| 办公及电子设备      |                      |      |      |                      |
| 五、固定资产账面价值合计 | <u>48,906,226.44</u> |      |      | <u>46,340,086.26</u> |
| 其中：房屋及建筑物    | 45,901,034.39        |      |      | 43,185,214.01        |
| 运输工具         | 1,844,897.18         |      |      | 1,384,130.42         |
| 办公及电子设备      | 1,160,294.87         |      |      | 1,770,741.83         |

（十）在建工程

1. 总表情况

（1）分类列示

| 项目   | 期末余额              | 期初余额                 |
|------|-------------------|----------------------|
| 在建工程 | 523,451.00        | 11,067,743.74        |
| 合计   | <u>523,451.00</u> | <u>11,067,743.74</u> |

2. 在建工程

（1）在建工程情况

| 项目   | 期末余额              |      |                   | 期初余额                 |      |                      |
|------|-------------------|------|-------------------|----------------------|------|----------------------|
|      | 账面余额              | 减值准备 | 账面价值              | 账面余额                 | 减值准备 | 账面价值                 |
| 光大   |                   |      |                   |                      |      |                      |
| 国际中  |                   |      |                   |                      |      |                      |
| 心地下  |                   |      |                   | 10,544,292.74        |      | 10,544,292.74        |
| 车库改  |                   |      |                   |                      |      |                      |
| 造    |                   |      |                   |                      |      |                      |
| 北京快  |                   |      |                   |                      |      |                      |
| 乐城堡屋 | 523,451.00        |      | 523,451.00        | 523,451.00           |      | 523,451.00           |
| 面防水工 |                   |      |                   |                      |      |                      |
| 程    |                   |      |                   |                      |      |                      |
| 合计   | <u>523,451.00</u> |      | <u>523,451.00</u> | <u>11,067,743.74</u> |      | <u>11,067,743.74</u> |

(十一) 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:     | <u>35,404,601.69</u> |                     |      | <u>35,404,601.69</u> |
| 其中: 房屋及建筑物    | 35,404,601.69        |                     |      | 35,404,601.69        |
| 二、累计折旧合计:     | <u>19,117,299.34</u> | <u>2,919,091.55</u> |      | <u>22,036,390.89</u> |
| 其中: 房屋及建筑物    | 19,117,299.34        | 2,919,091.55        |      | 22,036,390.89        |
| 三、使用权资产账面净值合计 | 16,287,302.35        |                     |      | 16,287,302.35        |
| 其中: 房屋及建筑物    | 16,287,302.35        |                     |      | 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 | <u>16,287,302.35</u> |                     |      | <u>13,368,210.80</u> |
| 其中: 房屋及建筑物    | 16,287,302.35        |                     |      | 13,368,210.80        |

(十二) 无形资产

1. 无形资产情况

| 项目             | 期初余额       | 本期增加      | 本期减少 | 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       | 890,209.47 | 20,825.58 |      | 911,035.05 |
| 其中: 软件         | 890,209.47 | 20,825.58 |      | 911,035.05 |
| 三、无形资产减值准备金额合计 |            |           |      |            |
| 其中: 软件         |            |           |      |            |
| 四、账面价值合计       | 34,742.78  |           |      | 13,917.20  |
| 其中: 软件         | 34,742.78  |           |      | 13,917.20  |

(十三) 商誉

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

(十四) 长期待摊费用

| 项目             | 期初余额                | 本期增加<br>金额          | 本期摊销<br>金额          | 其他减少<br>金额 | 期末余额                |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------|---------------------|
| 汕头环宇天地与寰宇市场开办费 | 51,928.70           |                     | 38,947.98           |            | 12,980.72           |
| 写字楼装修及软装       | 291,639.49          |                     | 291,639.49          |            | 0.00                |
| 机房搬迁建设         |                     | 854,128.44          |                     |            | 854,128.44          |
| 中国海外大厦办公设备     | 214,196.88          | 28,559.63           | 91,085.11           |            | 151,671.40          |
| 兰州环宇城品质提升      | 580,000.00          |                     | 96,667.44           |            | 483,332.56          |
| 北京光大国际中心品质提升   | 1,301,594.51        | 970,000.00          | 324,712.78          |            | 1,946,881.73        |
| 金鹤信息科技园维修改造    | 800,096.24          |                     | 165,758.10          |            | 634,338.14          |
| 合计             | <u>3,239,455.82</u> | <u>1,852,688.07</u> | <u>1,008,810.90</u> |            | <u>4,083,332.99</u> |

（十五）递延所得税资产及递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

| 项目        | 期末余额                    |                         | 期初余额                    |                         |
|-----------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|           | 可抵扣暂时性差异                | 递延所得税资产                 | 可抵扣暂时性差异                | 递延所得税资产                 |
| 可抵扣亏损     | 767,203,329.40          | 191,800,832.35          | 556,267,357.04          | 139,066,839.26          |
| 成本分摊及计提   | 1,003,989,428.08        | 250,997,357.02          | 1,356,152,044.36        | 339,038,011.09          |
| 预收房款预计毛利  | 2,336,337,609.56        | 584,084,402.39          | 2,531,609,114.84        | 632,902,278.71          |
| 预提应付未付税费等 | 496,780,340.56          | 124,195,085.14          | 1,231,612,382.72        | 307,903,095.68          |
| 合计        | <u>4,604,310,707.60</u> | <u>1,151,077,676.90</u> | <u>5,675,640,898.96</u> | <u>1,418,910,224.74</u> |

2. 未经抵销的递延所得税负债

| 项目       | 期末余额                  |                       | 期初余额                  |                       |
|----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|          | 可抵扣暂时性差异              | 递延所得税资产               | 可抵扣暂时性差异              | 递延所得税资产               |
| 预缴土地增值税等 | 821,916,450.11        | 205,479,112.53        | 766,510,812.04        | 191,627,703.01        |
| 合计       | <u>821,916,450.11</u> | <u>205,479,112.53</u> | <u>766,510,812.04</u> | <u>191,627,703.01</u> |

3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

| 项目         | 期末余额               |                     | 期初余额               |                     |
|------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
|            | 递延所得税资产和<br>负债互抵金额 | 抵销后递延所得税<br>资产或负债余额 | 递延所得税资产和负债<br>互抵金额 | 抵销后递延所得税<br>资产或负债余额 |
| （1）递延所得税资产 | 173,774,519.15     | 977,303,157.75      | 152,257,172.75     | 1,266,653,051.99    |

| 项目          | 期末余额           |               | 期初余额           |               |
|-------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|             | 递延所得税资产和       | 抵销后递延所得税      | 递延所得税资产和负债     | 抵销后递延所得税      |
|             | 负债互抵金额         | 资产或负债余额       | 互抵金额           | 资产或负债余额       |
| (2) 递延所得税负债 | 173,774,519.15 | 31,704,593.38 | 152,257,172.75 | 39,370,530.26 |

#### (十六) 短期借款

| 借款条件类别    | 期末余额        | 期初余额                  |
|-----------|-------------|-----------------------|
| 保证借款      | 0.00        | 500,000,000.00        |
| <u>合计</u> | <u>0.00</u> | <u>500,000,000.00</u> |

#### (十七) 应付账款

##### 1. 应付账款列示

| 项目        | 期末余额                    | 期初余额                    |
|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 应付工程款     | 6,119,811,183.91        | 7,245,643,175.67        |
| <u>合计</u> | <u>6,119,811,183.91</u> | <u>7,245,643,175.67</u> |

#### (十八) 预收款项

##### 1. 预收款项列示

| 项目        | 期末余额                 | 期初余额                 |
|-----------|----------------------|----------------------|
| 预收租金      | 40,205,901.67        | 36,696,534.19        |
| <u>合计</u> | <u>40,205,901.67</u> | <u>36,696,534.19</u> |

#### (十九) 合同负债

##### 1. 合同负债情况

| 项目        | 期末余额                     | 期初余额                     |
|-----------|--------------------------|--------------------------|
| 预收房款      | 17,928,908,194.49        | 20,163,732,636.61        |
| 预收物业费及其他  | 7,985,522.51             | 8,021,471.47             |
| <u>合计</u> | <u>17,936,893,717.00</u> | <u>20,171,754,108.08</u> |

#### (二十) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

| 项 目               | 期初余额                | 本期增加                  | 本期减少                  | 期末余额                |
|-------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| 一、短期薪酬            | 7,473,265.16        | 341,594,065.40        | 348,036,597.78        | 1,030,732.78        |
| 二、离职后福利中-设定提存计划负债 | 10,114.32           |                       |                       | 10,114.32           |
| 三、辞退福利            |                     | 4,996,077.44          | 4,996,077.44          | 0.00                |
| 四、一年内到期的其他福利      |                     |                       |                       |                     |
| 合 计               | <u>7,483,379.48</u> | <u>346,590,142.84</u> | <u>353,032,675.22</u> | <u>1,040,847.10</u> |

2. 短期薪酬列示

| 项 目           | 期初余额                | 本期增加                  | 本期减少                  | 期末余额                |
|---------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| 一、工资、奖金、津贴和补贴 | 6,716,428.96        | 280,484,734.58        | 286,963,453.68        | 237,709.86          |
| 二、职工福利费       | 1,064.00            | 20,189,162.98         | 20,190,226.98         | 0.00                |
| 三、社会保险费       | 1,103.85            | 25,885,549.90         | 25,885,549.90         | 1,103.85            |
| 其中：养老、医疗与生育保险 | 1,103.85            | 6,722,531.95          | 6,722,531.95          |                     |
| 工伤保险费         |                     | 429,355.17            | 429,355.17            |                     |
| 其他            |                     |                       |                       |                     |
| 四、住房公积金       | 5,924.00            | 11,855,640.64         | 11,855,640.64         | 5,924.00            |
| 五、工会经费和职工教育经费 | 748,744.35          | 3,178,977.30          | 3,141,726.58          | 785,995.07          |
| 六、短期带薪缺勤      |                     |                       |                       |                     |
| 七、短期利润分享计划    |                     |                       |                       |                     |
| 八、其他短期薪酬      |                     |                       |                       |                     |
| 合 计           | <u>7,473,265.16</u> | <u>341,594,065.40</u> | <u>348,036,597.78</u> | <u>1,030,732.78</u> |

3. 设定提存计划列示

| 项目        | 期初余额             | 本期增加                 | 本期减少                 | 期末余额             |
|-----------|------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| 1. 基本养老保险 | 8,473.68         | 14,209,293.53        | 14,209,293.53        | 8,473.68         |
| 2. 失业保险费  |                  | 584,640.18           | 584,640.18           |                  |
| 3. 企业年金缴费 | 1,640.64         | 3,629,204.98         | 3,629,204.98         | 1,640.64         |
| 合 计       | <u>10,114.32</u> | <u>18,423,138.69</u> | <u>18,423,138.69</u> | <u>10,114.32</u> |

(二十一) 应交税费

| 税费项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|------|------|
|------|------|------|

| 税费项目            | 期末余额                  | 期初余额                    |
|-----------------|-----------------------|-------------------------|
| 增值税             | 34,553,131.42         | 92,266,497.85           |
| 土地增值税           | 549,543,597.38        | 1,053,862,280.84        |
| 企业所得税           | 159,035,643.99        | 479,594,784.24          |
| 城市维护建设税         | 8,306,713.28          | 5,560,324.22            |
| 土地使用税           | 22,652.11             | 22,652.11               |
| 个人所得税           | 4,070,681.48          | 5,326,851.60            |
| 教育费附加(含地方教育费附加) | 5,869,301.09          | 3,900,370.14            |
| 其他税费            | 185,444.35            | 1,589,084.64            |
| 合计              | <u>761,587,165.10</u> | <u>1,642,122,845.64</u> |

(二十二) 其他应付款

1. 总表情况

(1) 分类列示

| 项目    | 期末余额                     | 期初余额                     |
|-------|--------------------------|--------------------------|
| 应付利息  |                          |                          |
| 应付股利  | 76,890,984.20            | 76,890,984.20            |
| 其他应付款 | 23,346,936,822.76        | 23,671,280,197.73        |
| 合计    | <u>23,423,827,806.96</u> | <u>23,748,171,181.93</u> |

2. 应付股利

(1) 分类列示

| 项目           | 期末余额                 | 期初余额                 |
|--------------|----------------------|----------------------|
| 中国海外银川投资有限公司 | 76,890,984.20        | 76,890,984.20        |
| 合计           | <u>76,890,984.20</u> | <u>76,890,984.20</u> |

3. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

| 款项性质     | 期末余额              | 期初余额              |
|----------|-------------------|-------------------|
| 关联方往来款   | 20,940,364,388.56 | 21,430,731,531.17 |
| 应付保证金及押金 | 216,740,694.17    | 244,487,567.73    |
| 暂收代收款项   | 11,349,539.06     | 46,028,904.93     |

| 款项性质 | 期末余额                     | 期初余额                     |
|------|--------------------------|--------------------------|
| 其他   | 2,178,482,200.97         | 1,950,032,193.90         |
| 合计   | <u>23,346,936,822.76</u> | <u>23,671,280,197.73</u> |

（二十三）一年内到期的非流动负债

| 项目          | 期末余额                    | 期初余额                    |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 1 年内到期的长期借款 | 1,223,740,000.00        | 3,283,138,000.00        |
| 1 年内到期的应付债券 | 2,000,000,000.00        | 1,000,000,000.00        |
| 1 年内到期的租赁负债 | 4,150,447.25            | 4,325,605.39            |
| 1 年内到期的应付利息 | 77,690,282.78           | 85,277,846.11           |
| 合计          | <u>3,305,580,730.03</u> | <u>4,372,741,451.50</u> |

（二十四）其他流动负债

| 项目    | 期末余额                    | 期初余额                    |
|-------|-------------------------|-------------------------|
| 待转销项税 | 1,610,241,668.30        | 1,814,702,550.95        |
| 合计    | <u>1,610,241,668.30</u> | <u>1,814,702,550.95</u> |

（二十五）长期借款

| 借款条件类别       | 期末余额                     | 期初余额                     |
|--------------|--------------------------|--------------------------|
| 信用借款         | 3,332,630,000.00         | 3,138,397,500.00         |
| 抵押借款         | 8,291,019,646.24         | 8,215,787,000.00         |
| 保证借款         | 503,740,000.00           | 1,804,940,000.00         |
| 小计           | <u>12,127,389,646.24</u> | <u>13,159,124,500.00</u> |
| 减：一年内到期的长期借款 | 1,223,740,000.00         | 3,284,835,500.00         |
| 合计           | <u>10,903,649,646.24</u> | <u>9,874,289,000.00</u>  |

（二十六）应付债券

1. 应付债券

| 项目       | 期末余额             | 期初余额             |
|----------|------------------|------------------|
| 22 宏洋 01 | 1,000,000,000.00 | 1,000,000,000.00 |
| 23 宏洋 01 | 1,000,000,000.00 | 1,000,000,000.00 |

中海宏洋地产集团有限公司  
2025 年 1-6 月  
财务报表附注

|              |                         |                         |
|--------------|-------------------------|-------------------------|
| 23 宏洋 02     | 1,200,000,000.00        | 1,200,000,000.00        |
| GC 宏洋 01     |                         | 500,000,000.00          |
| 23 宏洋 04     | 1,300,000,000.00        | 1,300,000,000.00        |
| 25 宏洋 01     | 400,000,000.00          |                         |
| 25 宏洋 02     | 1,100,000,000.00        |                         |
| 小计           | <u>6,000,000,000.00</u> | <u>5,000,000,000.00</u> |
| 减：一年内到期的应付债券 | 2,000,000,000.00        | 1,000,000,000.00        |
| 合计           | <u>4,000,000,000.00</u> | <u>4,000,000,000.00</u> |

2. 应付债券的增减变动：

| 债券名称     | 面值                      | 发行日期             | 债券期限 | 发行金额                    | 期初余额                    |
|----------|-------------------------|------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| 22 宏洋 01 | 1,000,000,000.00        | 2022 年 10 月 28 日 | 3 年  | 1,000,000,000.00        |                         |
| 23 宏洋 01 | 1,000,000,000.00        | 2023 年 3 月 2 日   | 3 年  | 1,000,000,000.00        | 1,000,000,000.00        |
| 23 宏洋 02 | 1,200,000,000.00        | 2023 年 4 月 7 日   | 5 年  | 1,200,000,000.00        | 1,200,000,000.00        |
| GC 宏洋 01 | 500,000,000.00          | 2023 年 6 月 12 日  | 4 年  | 500,000,000.00          | 500,000,000.00          |
| 23 宏洋 04 | 1,300,000,000.00        | 2023 年 11 月 24 日 | 4 年  | 1,300,000,000.00        | 1,300,000,000.00        |
| 25 宏洋 01 | 400,000,000.00          | 2025 年 5 月 22 日  | 3 年  | 400,000,000.00          |                         |
| 25 宏洋 02 | 1,100,000,000.00        | 2025 年 5 月 22 日  | 5 年  | 1,100,000,000.00        |                         |
| 合计       | <u>6,500,000,000.00</u> |                  |      | <u>6,500,000,000.00</u> | <u>4,000,000,000.00</u> |

接上表：

| 债券名称     | 本期发行                    | 按面值计提利息              | 溢折价摊销 | 本期偿还金额                | 一年内到期                   | 期末余额                    |
|----------|-------------------------|----------------------|-------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| 22 宏洋 01 |                         | 23,044,444.44        |       |                       | 1,000,000,000.00        |                         |
| 23 宏洋 01 |                         | 12,891,666.67        |       |                       | 1,000,000,000.00        |                         |
| 23 宏洋 02 |                         | 10,513,333.33        |       |                       |                         | 1,200,000,000.00        |
| GC 宏洋 01 |                         |                      |       | 500,000,000.00        |                         |                         |
| 23 宏洋 04 |                         | 26,655,838.34        |       |                       |                         | 1,300,000,000.00        |
| 25 宏洋 01 | 400,000,000.00          | 1,120,000.00         |       |                       |                         | 400,000,000.00          |
| 25 宏洋 02 | 1,100,000,000.00        | 3,465,000.00         |       |                       |                         | 1,100,000,000.00        |
| 合计       | <u>1,500,000,000.00</u> | <u>77,690,282.78</u> |       | <u>500,000,000.00</u> | <u>2,000,000,000.00</u> | <u>4,000,000,000.00</u> |

注：

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

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

2、本集团2023年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”。

3、本集团2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）于2023年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”。

4、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”。本债券已于2025年6月全额赎回。

5、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”。

6、本集团2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）于2025年5月22日起在上海证券交易所上市，发行规模4亿元，票面利率2.40%，3年期，按年付息。该债券证券简称为“25宏洋01”，证券代码为“242983”。

7、本集团2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）于2025年5月22日起在上海证券交易所上市，发行规模11亿元，票面利率2.70%，5年期，按年付息。该债券证券简称为“25宏洋02”，证券代码为“242984”。

（二十七）租赁负债

| 项目                | 期末余额                | 期初余额                 |
|-------------------|---------------------|----------------------|
| 租赁付款额             | 13,199,184.84       | 16,855,118.78        |
| 减：未确认的融资费用        | 757,451.46          | 1,523,893.70         |
| 减：重分类至一年内到期的非流动负债 | 4,150,447.25        | 4,325,605.39         |
| 合计                | <u>8,291,286.14</u> | <u>11,005,619.69</u> |

（二十八）实收资本

| 投资者名称                        | 期初余额             |             | 本期 |    | 期末余额             |             |
|------------------------------|------------------|-------------|----|----|------------------|-------------|
|                              | 投资金额             | 所占比例<br>(%) | 增加 | 减少 | 投资金额             | 所占比例<br>(%) |
| PANDUEINVEST<br>MENTSLIMITED | 6,007,630,879.00 | 100.00      |    |    | 6,007,630,879.00 | 100.00      |

| 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   |

(二十九) 资本公积

| 项目           | 期初余额           | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额           |
|--------------|----------------|------|------|----------------|
| 资本溢价 (或股本溢价) | 532,809,294.67 |      |      | 532,809,294.67 |
| 合计           | 532,809,294.67 |      |      | 532,809,294.67 |

(三十) 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 | 547,400,546.42 |      |      | 547,400,546.42 |
| 合计     | 547,400,546.42 |      |      | 547,400,546.42 |

(三十一) 未分配利润

| 项目                        | 本期金额              | 上期金额              |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| 调整前上期期末未分配利润              | 13,845,632,841.89 | 13,057,321,026.03 |
| 前期差错更正                    |                   |                   |
| 调整期初未分配利润调整合计数 (调增+, 调减-) |                   |                   |
| 调整后期初未分配利润                | 13,845,632,841.89 | 13,057,321,026.03 |
| 加: 本期归属于母公司所有者的净利润        | 497,766,738.48    | 969,901,752.88    |
| 减: 提取法定盈余公积               |                   |                   |
| 期末未分配利润                   | 14,343,399,580.37 | 14,027,222,778.91 |

(三十二) 营业收入、营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

| 项目   | 本期发生额             |                   | 上期发生额             |                   |
|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|      | 收入                | 成本                | 收入                | 成本                |
| 主营业务 | 12,665,847,342.74 | 11,027,286,713.07 | 19,490,510,026.51 | 17,228,289,901.63 |
| 其他业务 | 7,582,586.31      | 7,205,179.37      | 19,480,965.36     | 35,827,978.98     |
| 合计   | 12,673,429,929.05 | 11,034,491,892.44 | 19,509,990,991.87 | 17,264,117,880.61 |

营业收入明细：

| 项目         | 本期发生额             | 上期发生额             |
|------------|-------------------|-------------------|
| 主营业务收入     | 12,665,847,342.74 | 19,490,510,026.51 |
| 其中：房地产销售收入 | 12,520,103,975.75 | 19,353,081,775.75 |
| 物业租赁收入     | 145,743,366.99    | 137,428,250.76    |
| 其他业务       | 7,582,586.31      | 19,480,965.36     |
| 合计         | 12,673,429,929.05 | 19,509,990,991.87 |

（三十三）财务费用

| 项目     | 本期发生额          | 上期发生额          |
|--------|----------------|----------------|
| 利息支出   | 164,760,458.06 | 222,091,641.85 |
| 减：利息收入 | 69,263,058.80  | 146,883,296.44 |
| 手续费    | 1,309,710.06   | 3,639,002.54   |
| 合计     | 96,807,109.32  | 78,847,347.95  |

二、合并范围的变更

1、本年新纳入合并范围的子公司

| 子公司全称         | 设立/购买日期         | 变动原因 | 直接（间接）持股比例 |
|---------------|-----------------|------|------------|
| 兰州海盛房地产开发有限公司 | 2025 年 5 月 26 日 | 新增设立 | 80%        |

三、重要的会计政策变更

1、本期无重要会计政策变更。