

中交物业服务集团有限公司

已审财务报表

截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，

报告编码：京24A49DCWBV



目 录

	页 次
一、 审计报告	1 - 3
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	4 - 5
合并利润表	6
合并所有者权益变动表	7 - 8
合并现金流量表	9 - 10
公司资产负债表	11 - 12
公司利润表	13
公司所有者权益变动表	14
公司现金流量表	15
财务报表附注	16 - 87





Ernst & Young Hua Ming LLP  
Level 17, Ernst & Young Tower  
Oriental Plaza, 1 East Chang An Avenue  
Dongcheng District  
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国北京市东城区东长安街1号  
东方广场安永大楼17层  
邮政编码：100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000  
Fax 传真: +86 10 8518 8298  
ey.com

## 审计报告

安永华明（2024）专字第70035588\_A09号  
中交物业服务集团有限公司

中交物业服务集团有限公司董事会：

### 一、 审计意见

我们审计了中交物业服务集团有限公司的财务报表，包括2024年6月30日及2023年12月31日的合并及公司资产负债表，截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度的合并及公司利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的中交物业服务集团有限公司的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二所述的编制基础编制。

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 强调事项——编制基础

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。中交物业服务集团有限公司编制财务报表是为了中交地产股份有限公司收购中交物业服务集团有限公司股权之交易目的。因此，财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

### 四、 其他事项——对审计报告使用的限制

我们的报告仅供中交地产股份有限公司收购中交物业服务集团有限公司股权之交易相关方使用，而不应为除此以外的其他方使用。

### 五、 管理层和治理层对财务报表的责任

中交物业服务集团有限公司管理层负责按照财务报表附注二所述编制基础编制财务报表（包括确定该编制基础对于在具体情况下编制财务报表是可以接受的），并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。



## 审计报告（续）

安永华明（2024）专字第70035588\_A09号  
中交物业服务集团有限公司

### 五、管理层和治理层对财务报表的责任（续）

在编制财务报表时，管理层负责评估中交物业服务集团有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中交物业服务集团有限公司的财务报告过程。

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中交物业服务集团有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中交物业服务集团有限公司不能持续经营。
- （5）就中交物业服务集团有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。



审计报告（续）

安永华明（2024）专字第70035588\_A09号  
中交物业服务集团有限公司

六、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



陈静

中国注册会计师：陈 静



张焕

中国注册会计师：张 焕

中国 北京

2024 年 9 月 29 日



中交物业服务集团有限公司  
合并资产负债表  
2024年6月30日及2023年12月31日

人民币元

资产	附注六	2024年6月30日	2023年12月31日
<b>流动资产</b>			
货币资金	1	264,096,271.50	293,942,884.05
应收账款	2	351,568,387.98	206,255,613.46
应收款项融资	3	800,000.00	400,000.00
预付款项	4	4,946,297.80	3,918,809.20
其他应收款	5	64,491,380.69	68,102,759.62
存货		31,854.68	230,900.87
其他流动资产	6	15,940,663.72	5,613,486.72
<b>流动资产合计</b>		<b>701,874,856.37</b>	<b>578,464,453.92</b>
<b>非流动资产</b>			
其他权益工具投资	7	2,736,000.00	2,736,000.00
固定资产	8	3,817,817.83	2,748,125.51
使用权资产	9	4,789,465.06	5,473,674.32
无形资产	10	3,009,691.71	3,010,696.39
开发支出		311,736.34	-
长期待摊费用	11	22,843,906.72	24,069,991.14
递延所得税资产	12	14,248,527.80	10,575,768.14
<b>非流动资产合计</b>		<b>51,757,145.46</b>	<b>48,614,255.50</b>
<b>资产总计</b>		<b>753,632,001.83</b>	<b>627,078,709.42</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交物业服务集团有限公司  
合并资产负债表(续)  
2024年6月30日及2023年12月31日

人民币元

负债和所有者权益	附注六	2024年6月30日	2023年12月31日
流动负债			
应付账款	14	175,363,402.42	128,349,845.59
预收款项	15	4,576,894.65	7,918,196.67
合同负债	16	53,173,378.74	38,062,115.33
应付职工薪酬	17	4,042,215.41	4,273,928.89
应交税费	18	11,860,814.37	32,308,496.74
其他应付款	19	194,721,222.95	127,853,974.81
一年内到期的非流动负债	20	5,858,324.71	4,778,374.06
其他流动负债	21	17,217,230.41	6,296,711.91
流动负债合计		466,813,483.66	349,841,644.00
非流动负债			
租赁负债	22	4,231,647.31	4,102,221.43
长期应付款	23	5,825,323.11	6,308,352.44
长期应付职工薪酬	24	6,909,596.44	7,037,896.92
递延所得税负债	12	446,493.37	666,473.14
非流动负债合计		17,413,060.23	18,114,943.93
负债合计		484,226,543.89	367,956,587.93
所有者权益			
实收资本	25	300,000,000.00	300,000,000.00
资本公积	26	(117,816,089.70)	(117,816,089.70)
其他综合收益	27	23,989.51	23,989.51
未分配利润	28	68,701,670.25	61,869,761.88
归属于母公司所有者权益合计		250,909,570.06	244,077,661.69
少数股东权益		18,495,887.88	15,044,459.80
所有者权益合计		269,405,457.94	259,122,121.49
负债和所有者权益总计		753,632,001.83	627,078,709.42

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人 何海洪 会计机构负责人：廖晓娟

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交物业服务集团有限公司  
合并利润表  
截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

	附注六	截至2024年6月30日 止六个月期间	2023年
营业收入	29	400,620,734.29	563,258,973.95
减：营业成本		331,335,684.31	403,772,227.30
税金及附加	30	1,004,534.71	1,395,290.16
销售费用		9,173,684.86	12,257,756.95
管理费用	31	47,825,063.77	54,669,590.70
研发费用		146,065.52	235,376.11
财务费用	32	( 379,067.81)	( 285,576.76)
其中：利息费用		129,425.88	249,736.39
利息收入		631,313.01	1,395,243.50
加：其他收益	33	219,051.60	1,163,677.57
信用减值损失	34	612,512.69	( 2,833,159.57)
资产处置收益	35	2,156.00	651.22
营业利润		12,348,489.22	89,545,478.71
加：营业外收入	36	35,550.24	229,320.92
减：营业外支出	37	2,428.95	411,611.02
利润总额		12,381,610.51	89,363,188.61
减：所得税费用	39	2,098,274.06	19,840,504.27
净利润		10,283,336.45	69,522,684.34
按经营持续性分类			
持续经营净利润		10,283,336.45	69,522,684.34
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		6,831,908.37	61,869,761.88
少数股东损益		3,451,428.08	7,652,922.46
其他综合收益的税后净额		-	23,989.51
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	23,989.51
不能重分类进损益的其他综合收益			
重新计量设定受益计划变动额		-	23,989.51
综合收益总额		10,283,336.45	69,546,673.85
其中：			
归属于母公司所有者的综合收益总额		6,831,908.37	61,893,751.39
归属于少数股东的综合收益总额		3,451,428.08	7,652,922.46

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





中交物业服务集团有限公司  
合并所有者权益变动表  
截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

截至2024年6月30日止六个月期间

	归属于母公司股东权益				少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本	资本公积	其他综合收益	未分配利润			小计
一、上年年末及本期期初余额	300,000,000.00	(117,816,089.70)	23,989.51	61,869,761.88	244,077,661.69	15,044,459.80	259,122,121.49
二、本期增减变动金额	-	-	-	6,831,908.37	6,831,908.37	3,451,428.08	10,283,336.45
(一) 综合收益总额	-	-	-	6,831,908.37	6,831,908.37	3,451,428.08	10,283,336.45
三、本期期末余额	300,000,000.00	(117,816,089.70)	23,989.51	68,701,670.25	250,909,570.06	18,495,887.88	269,405,457.94

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交物业服务集团有限公司  
合并所有者权益变动表(续)  
截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

2023年度

	归属于母公司股东权益				少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本	资本公积	其他综合收益	未分配利润			小计
一、上年年末及本年初余额	178,559,591.04	(136,881,786.55)	(7,128,987.53)	26,194,684.38	60,743,501.34	7,391,537.34	68,135,038.68
二、本年增减变动金额	121,440,408.96	19,065,696.85	7,152,977.04	35,675,077.50	183,334,160.35	7,652,922.46	190,987,082.81
(一) 综合收益总额			23,989.51	61,869,761.88	61,893,751.39	7,652,922.46	69,546,673.85
(二) 所有者投入资本(注)	121,440,408.96	-	-	-	121,440,408.96	-	121,440,408.96
(三) 其他	-	19,065,696.85	7,128,987.53	(26,194,684.38)	-	-	-
三、本年年末余额	300,000,000.00	(117,816,089.70)	23,989.51	61,869,761.88	244,077,661.69	15,044,459.80	259,122,121.49

注：本公司于2023年度收到中交房地产集团有限公司、中交一局集团有限公司、中国交通建设集团有限公司现金出资56,804,100.00元、34,636,308.96元、30,000,000.00元。

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交物业服务集团有限公司  
合并现金流量表  
截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

	附注六	截至2024年6月30日 止六个月期间	2023年 止六个月期间
<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		269,360,330.76	490,690,018.86
收到的税费返还		6,121.14	-
收到其他与经营活动有关的现金		166,507,060.82	182,668,576.86
经营活动现金流入小计		435,873,512.72	673,358,595.72
购买商品、接受劳务支付的现金		226,615,646.63	258,094,270.48
支付给职工以及为职工支付的现金		101,027,264.50	124,267,626.84
支付的各项税费		36,289,468.83	29,347,328.05
支付其他与经营活动有关的现金		100,011,960.16	159,596,816.90
经营活动现金流出小计		463,944,340.12	571,306,042.27
经营活动产生的现金流量净额	40	( 28,070,827.40)	102,052,553.45
<b>二、 投资活动产生的现金流量：</b>			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,156.00	651.22
收到其他与投资活动有关的现金		-	10,000,000.00
投资活动现金流入小计		2,156.00	10,000,651.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,785,251.21	29,092,165.45
投资活动现金流出小计		1,785,251.21	29,092,165.45
投资活动产生的现金流量净额		( 1,783,095.21)	(19,091,514.23)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交物业服务集团有限公司  
合并现金流量表(续)  
截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

	附注六	截至2024年6月30日 止六个月期间	2023年 止六个月期间
三、 筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	121,440,408.96
筹资活动现金流入小计		-	121,440,408.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-	6,557,223.87
筹资活动现金流出小计		-	6,557,223.87
筹资活动产生的现金流量净额		-	114,883,185.09
四、 现金及现金等价物净增加额	41	( 29,853,922.61)	197,844,224.31
加：期/年初现金及现金等价物余额	41	285,680,204.84	87,835,980.53
五、 年末现金及现金等价物余额	41	255,826,282.23	285,680,204.84

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交物业服务集团有限公司  
 资产负债表  
 2024年6月30日及2023年12月31日

人民币元

资产	附注十五	2024年6月30日	2023年12月31日
流动资产			
货币资金		196,499,070.83	270,916,785.05
应收账款		28,917,227.40	14,418,874.90
预付款项		178,652.35	99,641.55
其他应收款	1	23,994,432.12	18,646,919.20
其他流动资产		2,889,185.45	606,548.58
流动资产合计		252,478,568.15	304,688,769.28
非流动资产			
长期股权投资	2	50,843,501.34	50,743,501.34
固定资产		545,506.14	427,664.28
使用权资产		4,789,465.06	5,473,674.32
无形资产		1,424,017.31	1,401,135.40
开发支出		311,736.34	-
长期待摊费用		3,906,037.65	4,153,077.91
递延所得税资产		8,343,605.58	4,202,882.96
非流动资产合计		70,163,869.42	66,401,936.21
资产总计		322,642,437.57	371,090,705.49

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交物业服务集团有限公司  
资产负债表(续)  
2024年6月30日及2023年12月31日

人民币元

负债和所有者权益	附注十五	2024年6月30日	2023年12月31日
流动负债			
应付账款		20,630,905.98	8,627,085.28
合同负债		1,616,706.11	-
应付职工薪酬		1,483,283.97	1,000,268.83
应交税费		123,067.63	129,646.91
其他应付款		115,064,584.26	167,401,500.74
一年内到期的非流动负债		2,989,607.86	2,989,607.86
其他流动负债		2,479,080.39	433,507.29
流动负债合计		144,387,236.20	180,581,616.91
非流动负债			
租赁负债		4,231,647.31	4,102,221.43
长期应付款		38,854.76	-
非流动负债合计		4,270,502.07	4,102,221.43
负债总计		148,657,738.27	184,683,838.34
所有者权益			
实收资本		300,000,000.00	300,000,000.00
资本公积		(117,816,089.70)	(117,816,089.70)
未分配利润		( 8,199,211.00)	4,222,956.85
所有者权益合计		173,984,699.30	186,406,867.15
负债和所有者权益总计		322,642,437.57	371,090,705.49

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交物业服务集团有限公司  
 利润表  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

	附注十五	截至2024年6月30日 止六个月期间	2023年
营业收入		39,482,150.49	26,357,235.50
减：营业成本		31,099,444.82	15,319,133.57
销售费用		194,560.08	-
销售费用		2,436,887.00	1,349,418.99
管理费用		22,459,372.27	27,187,392.82
研发费用		146,065.52	235,376.11
财务费用		( 421,490.80)	( 874,152.03)
其中：利息费用		129,425.88	-
利息收入		576,109.78	1,125,359.84
加：投资收益		-	17,280,000.00
其他收益		6,527.80	-
信用减值损失		( 141,737.20)	-
营业利润		( 16,567,897.80)	420,066.04
加：营业外收入		5,007.33	7.85
减：营业外支出		-	400,000.00
利润总额		( 16,562,890.47)	20,073.89
减：所得税费用		( 4,140,722.62)	( 4,202,882.96)
净利润		( 12,422,167.85)	4,222,956.85
按经营持续性分类		( 12,422,167.85)	4,222,956.85
持续经营净利润		( 12,422,167.85)	4,222,956.85
综合收益总额		( 12,422,167.85)	4,222,956.85

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交物业服务集团有限公司  
所有者权益变动表  
截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

截至 2024 年 6 月 30 日止六个月期间

	实收资本	资本公积	未分配利润	所有者权益合计
一、 本期期初余额	300,000,000.00	(117,816,089.70)	4,222,956.85	186,406,867.15
二、 本期增减变动金额				
(一) 综合收益总额	-	-	(12,422,167.85)	( 12,422,167.85)
三、 本期期末余额	300,000,000.00	(117,816,089.70)	( 8,199,211.00)	173,984,699.30

2023年度

	实收资本	资本公积	未分配利润	所有者权益合计
一、 本年初余额	178,559,591.04	(117,816,089.70)	-	60,743,501.34
二、 本年增减变动金额				
(一) 综合收益总额	-	-	4,222,956.85	4,222,956.85
(二) 所有者投入资本	121,440,408.96	-	-	121,440,408.96
三、 本年年末余额	300,000,000.00	(117,816,089.70)	4,222,956.85	186,406,867.15

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





中交物业服务集团有限公司  
现金流量表  
截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

	附注十五	截至2024年6月30日 止六个月期间	2023年 止六个月期间
<b>一、 经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		31,158,078.30	13,408,375.03
收到其他与经营活动有关的现金		61,893,749.95	266,350,466.11
经营活动现金流入小计		93,051,828.25	279,758,841.14
购买商品、接受劳务支付的现金		16,773,402.36	6,421,969.88
支付给职工以及为职工支付的现金		21,988,517.32	19,128,715.91
支付的各项税费		3,990,822.72	394,808.59
支付其他与经营活动有关的现金		123,827,934.00	107,406,829.96
经营活动现金流出小计		166,580,676.40	133,352,324.34
经营活动产生的现金流量净额	3	( 73,528,848.15)	146,406,516.80
<b>二、 投资活动产生的现金流量：</b>			
购建固定资产、无形资产和其他长期 资产支付的现金		788,866.07	6,930,140.71
取得子公司及其他营业单位支付的现 金净额		100,000.00	-
投资活动现金流出小计		888,866.07	6,930,140.71
投资活动产生的现金流量净额		( 888,866.07)	(6,930,140.71)
<b>三、 筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	121,440,408.96
筹资活动现金流入小计		-	121,440,408.96
筹资活动产生的现金流量净额		-	121,440,408.96
四、 现金及现金等价物净增加额	4	( 74,417,714.22)	260,916,785.05
加：期/年初现金及现金等价物余额	4	270,916,785.05	10,000,000.00
五、 年末现金及现金等价物余额	4	196,499,070.83	270,916,785.05

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



## 一、基本情况

中交物业服务集团有限公司（“本公司”），是一家在中华人民共和国北京市注册的有限责任公司，于2022年12月13日成立。本公司总部位于北京市顺义区鑫桥中路3号院4号楼8层。

本公司及子公司（统称“本集团”）主要从事：物业管理；市政设施管理；城市公园管理；城市绿化管理；游览景区管理；酒店管理；餐饮管理；停车场服务；园区管理服务；工程管理服务；企业管理咨询；房地产经纪；房地产咨询等。

本集团的母公司为中交房地产集团有限公司，最终母公司为中国交通建设集团有限公司（“中交集团”）。

## 二、财务报表的编制基础

本财务报表除下述事项外，其他按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表是用于中交地产股份有限公司收购中交物业服务集团有限公司股权之交易目的。因此，财务报表可能不适用于其他用途。本财务报表主要为披露本集团于2024年6月30日及2023年12月31日的财务状况以及截至2024年6月30日止六个月期间和2023年度的经营成果，未披露比较期间截至2023年6月30日止六个月期间的经营成果。

本财务报表以持续经营为基础列报。

### 遵循企业会计准则的声明

本财务报表按附注二所述会计政策编制，这些会计政策是根据《企业会计准则》制定的。

## 三、重要会计政策及会计估计

本集团截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策及会计估计编制。

### 1. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。本财务报表会计期间为截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度。

### 2. 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。



### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 3. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。当且仅当投资方具备下列三要素时，投资方能够控制被投资方：投资方拥有对被投资方的权力；因参与被投资方的相关活动而享有可变回报；有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。



### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 4. 现金及现金等价物

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

#### 5. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

##### 金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

- （1）收取金融资产现金流量的权利届满；
- （2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或者，虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。以常规方式买卖金融资产，是指按照合同规定购买或出售金融资产，并且该合同条款规定，根据通常由法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

##### 金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。



### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 5. 金融工具（续）

##### 金融资产分类和计量（续）

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

##### *以摊余成本计量的债务工具投资*

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

##### *以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资*

本集团不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

##### 金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债。对于以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

##### *以摊余成本计量的金融负债*

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。



### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 5. 金融工具（续）

##### 金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、租赁应收款进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本集团在每个资产负债表日评估相关金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

本集团计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值，以及在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。



### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 6. 存货

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。发出存货，采用先进先出法确定其实际成本。周转材料包括低值易耗品和包装物等，低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

#### 7. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司的权益性投资。长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

#### 8. 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-30年	-	3.33%-5.00%
运输设备	5-10年	-	10.00%-20.00%
机械设备、办公及电子设备	3-5年	-	20.00%-33.33%

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。



### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 9. 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。

当资本支出和借款费用已经发生，且为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，借款费用开始资本化。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

#### 10. 无形资产

无形资产在使用寿命内采用直线法摊销，其使用寿命如下：

	使用寿命
软件	10 年

#### 11. 长期待摊费用

长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：

	摊销期
装修费用	5 年





### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 12. 资产减值

对除存货、递延所得税、金融资产的资产减值，按以下方法确定：于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试；对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### 13. 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

##### 离职后福利（设定提存计划）

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，还参加了企业年金，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。



### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 13. 职工薪酬（续）

##### 离职后福利（设定受益计划）

本集团为其已离退体的员工提供统筹外补充退休福利计划（设定受益计划）。这些计划包括在员工离退体后，按月向员工发放退休生活费、住房补贴、工龄工资、大额医疗互助金、补充医疗费、取暖费、商业保险以及一次性抚恤金等。补贴的金额根据员工为本集团服务的期间及有关补贴福利政策确定。

本集团部分职工已办理内部退休。应付内部退休费在本集团与相关员工订立相关协议/文件或在告知个别职工具体内部退休条款后的当期期间于本集团内相关的法人单位内计提。内部退休的具体条款视乎相关职工的职位、服务年资及地区等各项因素而有所不同。

该计划受利率风险、退休金受益人的预期寿命变动风险和股票市场风险的影响。

本集团于各年的应付补充退休福利和内部退休余额采用预计单位贷记法计算而得。

设定受益退休金计划引起的重新计量，包括精算利得或损失，资产上限影响的变动（扣除包括在设定受益计划净负债利息净额中的金额）和计划资产回报（扣除包括在设定受益计划净负债利息净额中的金额），均在资产负债表中立即确认，并在其发生期间通过其他综合收益计入股东权益，后续期间不转回至损益。

在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：修改设定受益计划时；本集团确认相关重组费用或辞退福利时。

利息净额由设定受益计划净负债或净资产乘以折现率计算而得。本集团在利润表的管理费用和财务费用中确认设定受益计划净义务的如下变动：服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失；利息净额，包括计划资产的利息收益、计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

##### 辞退福利

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



### 三、 重要会计政策及会计估计 (续)

#### 14. 与客户之间的合同产生的收入

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

##### 提供服务合同

本集团与客户之间的提供服务合同通常包含物业管理服务等履约义务，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团在履约义务履行的期间内按月确认收入。

#### 15. 合同资产与合同负债

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本集团将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

##### 合同负债

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

#### 16. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益），相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。



### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 17. 递延所得税

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- (1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的单项交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；
- (2) 对于与子公司投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

- (1) 可抵扣暂时性差异是在以下单项交易中产生的：该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；
- (2) 对于与子公司投资相关的可抵扣暂时性差异，该暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣该暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。



### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 18. 租赁

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

##### 作为承租人

除了短期租赁和低价值资产租赁，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。

##### 使用权资产

在租赁期开始日，本集团将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，按照成本进行初始计量。使用权资产成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人发生的初始直接费用；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本集团因租赁付款额变动重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。本集团后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

##### 租赁负债

在租赁期开始日，本集团将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。租赁付款额包括固定付款额及实质固定付款额扣除租赁激励后的金额、取决于指数或比率的可变租赁付款额、根据担保余值预计应支付的款项，还包括购买选择权的行权价格或行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是本集团合理确定将行使该选择权或租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权。

在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始日后，本集团确认利息时增加租赁负债的账面金额，支付租赁付款额时减少租赁负债的账面金额。当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。



### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 18. 租赁（续）

##### 作为承租人（续）

##### *短期租赁和低价值资产租赁*

本集团将在租赁期开始日，租赁期不超过12个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。本集团对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

##### 作为出租人

租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

##### *作为经营租赁出租人*

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

#### 19. 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量权益工具投资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最小层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。



### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 20. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面价值进行重大调整。

##### 判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

##### *经营租赁——作为出租人*

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，根据租赁合同的条款，本集团保留了这些房地产所有权上的几乎全部重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

##### *业务模式*

金融资产于初始确认时的分类取决于本集团管理金融资产的业务模式，在判断业务模式时，本集团考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时，本集团需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

##### *合同现金流量特征*

金融资产于初始确认时的分类取决于金融资产的合同现金流量特征，需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时，包含对货币时间价值的修正进行评估时，需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异、对包含提前还款特征的金融资产，需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小等。

##### 估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面价值重大调整。

##### *金融工具减值*

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。



### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 20. 重大会计判断和估计（续）

##### 估计的不确定性（续）

###### *除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）*

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面价值不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

###### *递延所得税资产*

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

###### *固定资产和无形资产的可使用年限*

本集团对固定资产和无形资产在预计使用寿命内计提折旧和摊销。本集团定期复核相关资产的预计使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。资产使用寿命是本集团根据对同类资产的已往经验并结合预期的技术改变而确定。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

###### *非上市股权投资的公允价值*

本集团采用市场法确定对非上市股权投资的公允价值。这要求本集团确定可比上市公司、选择市场乘数、对流动性折价进行估计等，因此具有不确定性。本集团也根据具有类似合同条款和风险特征的其他金融工具的当前折现率折现的预计未来现金流量确定对非上市股权投资的公允价值。这要求本集团估计预计未来现金流量、信用风险、波动和折现率，因此具有不确定性。

###### *承租人增量借款利率*

对于无法确定租赁内含利率的租赁，本集团采用承租人增量借款利率作为折现率计算租赁付款额的现值。确定增量借款利率时，本集团根据所处经济环境，以可观察的利率作为确定增量借款利率的参考基础，在此基础上，根据自身情况、标的资产情况、租赁期和租赁负债金额等租赁业务具体情况对参考利率进行调整以得出适用的增量借款利率。





### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 21. 会计政策和会计估计变更

##### 会计政策变更

##### 与租赁有关递延所得税的确认

2022年发布的《企业会计准则解释第16号》规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用豁免初始确认递延所得税的规定。本集团自2023年1月1日起施行，对租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，由原不确认递延所得税，变更为分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

上述会计政策变更引起的追溯调整对2023年期初合并财务报表无重大影响，对2023年当期合并财务报表的主要影响如下：

##### 合并资产负债表

	报表数	假设按原准则	影响
递延所得税资产	10,575,768.14	10,171,229.40	404,538.74

##### 合并利润表

	报表数	假设按原准则	影响
所得税费用	19,840,504.27	20,245,043.01	(404,538.74)

### 四、税项

#### 1. 主要税种及税率

本集团本年度主要税项及其税率列示如下：

- 增值税 - 本集团为增值税一般纳税人，应税收入按6%、9%或13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣进项税额后的差额缴纳增值税。其中，房屋租赁一般计税方法适用税率9%，简易计税方法适用税率5%。下属子公司中为小规模纳税人的，增值税应纳税额按照应税收入的3%征收率计缴。
- 城市维护建设税 - 按实际缴纳的流转税的5%或7%计缴。
- 企业所得税 - 按应纳税所得额的25%、20%或15%计缴。



#### 四、 税项 (续)

##### 2. 税收优惠

根据财政部税务总局公告 2020 年第 31 号的规定，自 2020 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，本集团下属中交物业（海南）有限公司为注册在海南自由贸易港并实质性运营的鼓励类产业企业，适用减按 15% 的税率征收企业所得税。

根据《财政部国家税务总局国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告2020年第23号）的规定，自2021年1月1日至2030年12月31日，本集团下属重庆中交物业管理有限公司本部、重庆分公司及资阳分公司属于设在西部地区的鼓励类产业企业，适用减按15%的税率征收企业所得税。

#### 五、 合并财务报表的合并范围

##### 1. 子公司情况

本公司子公司的情况如下：

	主要经营地/ 注册地	业务性质	注册资本	本集团 持股比例(%)	表决权 比例(%)
中交地产北京物业有限公司	北京	物业管理	500 万元	100	100
中交物业广州有限公司	广州	物业管理	1,167 万元	70	70
中交物业(海南)有限公司	三亚	物业管理	500 万元	51	51
重庆中交物业管理有限公司	重庆	物业管理	500 万元	100	100
中交城市运营管理有限公司	北京	物业管理	5,000 万元	100	100
重庆锦颂物业服务服务有限公司(注)	重庆	物业管理	10 万元	100	100

注：重庆锦颂物业服务服务有限公司为本期新设成立。

##### 2. 重要少数股东的权益

存在重要少数股东权益的子公司如下：

截至 2024 年 6 月 30 日止六个月期间

	少数股东 持股比例(%)	归属于少数 股东的损益	向少数股东 支付股利	年末累计 少数股东权益
中交物业广州有限公司	30	65,441.47	-	5,260,527.44
中交物业(海南)有限公司	49	3,385,986.61	-	13,235,360.44



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

五、 合并财务报表的合并范围（续）

2. 重要少数股东的权益（续）

2023年

	少数股东 持股比例(%)	归属于少数 股东的损益	向少数股东 支付股利	年末累计 少数股东权益
中交物业广州有限公司	30	1,255,113.98	-	5,195,085.97
中交物业(海南)有限公司	49	6,397,808.48	-	9,849,373.83

六、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2024年6月30日	2023年12月31日
库存现金	819.78	5,120.98
银行存款	1,868,912.49	17,290,824.32
其他货币资金	8,269,989.27	8,262,679.21
存放财务公司款项	253,956,549.96	268,384,259.54
合计	264,096,271.50	293,942,884.05

注：于2024年6月30日，本集团所有权或使用权受到限制的货币资金为8,269,989.27元（2023年12月31日：8,262,679.21元），参见附注六、13。

2. 应收账款

应收账款的账龄分析如下：

	2024年6月30日	2023年12月31日
1年以内	335,504,166.08	178,624,589.93
1年至2年	18,149,190.69	31,472,736.83
2年至3年	9,680,719.87	7,835,819.62
3年以上	7,115,194.88	7,907,052.12
减：应收账款坏账准备	18,880,883.54	19,584,585.04
合计	351,568,387.98	206,255,613.46

应收账款坏账准备的变动如下：

	期初余额	本期计提	本期转回	期末余额
2024年6月30日	19,584,585.04	1,731,057.20	(2,434,758.70)	18,880,883.54



中交物业服务集团有限公司  
财务报表附注(续)  
截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释 (续)

2. 应收账款 (续)

	年初余额	本年计提	本年转回	年末余额
2023年	16,762,380.82	3,862,925.79	(1,040,721.57)	19,584,585.04

应收账款及坏账准备按类别披露如下：

	2024年6月30日			
	账面金额		坏账准备	
	金额	比例(%)	计提金额	计提比例(%)
单项计提坏账准备	3,268,746.76	0.88	3,268,746.76	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备	367,180,524.76	99.12	15,612,136.78	4.25
合计	370,449,271.52	100.00	18,880,883.54	5.10

	2023年12月31日			
	账面金额		坏账准备	
	金额	比例(%)	计提金额	计提比例(%)
单项计提坏账准备	3,268,746.76	1.45	3,268,746.76	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备	222,571,451.74	98.55	16,315,838.28	7.33
合计	225,840,198.50	100.00	19,584,585.04	8.67

本集团应收账款分账龄的预期信用损失情况如下：

	2024年6月30日			2023年12月31日		
	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率%	整个存续期预期信用损失	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率%	整个存续期预期信用损失
1年以内	335,504,166.08	0.96	3,211,965.14	178,911,248.56	1.07	1,917,592.09
1年至2年	17,987,335.71	19.41	3,490,713.21	31,024,223.22	17.74	5,504,670.18
2年至3年	6,573,828.09	29.97	1,969,959.89	7,893,419.62	52.73	4,161,921.17
3年以上	7,115,194.88	97.53	6,939,498.54	4,742,560.34	99.77	4,731,654.84
合计	367,180,524.76	4.25	15,612,136.78	222,571,451.74	7.33	16,315,838.28



## 六、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 2. 应收账款（续）

于2024年6月30日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率%
中交地产武汉开发公司	3,106,891.78	3,106,891.78	100.00
南京中交置业有限公司	131,394.48	131,394.48	100.00
南京中交万正置业有限公司	30,460.50	30,460.50	100.00
合计	3,268,746.76	3,268,746.76	

于2023年12月31日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率%
中交地产武汉开发公司	3,106,891.78	3,106,891.78	100.00
南京中交置业有限公司	131,394.48	131,394.48	100.00
南京中交万正置业有限公司	30,460.50	30,460.50	100.00
合计	3,268,746.76	3,268,746.76	

于2024年6月30日，应收关联方往来款账面余额为210,747,612.02元（2023年12月31日：129,605,057.44元），坏账准备余额为954,742.38元（2023年12月31日：4,598,295.16），参见附注十、5。

### 3. 应收款项融资

	2024年6月30日	2023年12月31日
银行承兑汇票	800,000.00	400,000.00

本集团在日常资金管理中将部分银行承兑汇票背书或贴现，管理上述应收票据的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，因此本集团将该等应收票据重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，将其列报为应收款项融资。

于2024年6月30日，应收款项融资关联方往来款余额为800,000.00元（2023年12月31日：400,000.00元），参见附注十、5。



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2024年6月30日	2023年12月31日
1年以内	4,803,500.01	3,904,302.72
1至2年	139,246.15	14,506.48
2至3年	3,551.64	-
合计	4,946,297.80	3,918,809.20

于2024年6月30日，预付关联方往来款余额为1,089,449.54元（2023年12月31日：无），参见附注十、5。

5. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2024年6月30日	2023年12月31日
1年以内	63,318,381.19	48,361,409.07
1至2年	1,625,010.72	19,882,530.26
2至3年	135,407.20	307,807.68
3至4年	241,136.11	58,869.61
4至5年	57,600.00	287,058.72
5年以上	2,002,000.00	2,002,050.00
减：其他应收款坏账准备	2,888,154.53	2,796,965.72
合计	64,491,380.69	68,102,759.62

其他应收款按性质分类如下：

	2024年6月30日	2023年12月31日
关联方往来款(附注十、5)	39,377,781.82	47,548,961.44
其他单位往来款	12,918,221.90	11,087,313.59
代垫款	4,097,767.60	1,775,641.83
保证金	1,842,364.73	1,435,016.91
押金	302,004.76	1,008,147.34
其他	8,841,394.41	8,044,644.23
合计	67,379,535.22	70,899,725.34



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

其他应收款按照未来12个月预期信用损失及整个存续期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

截至2024年6月30日止六个月期间

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 (未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
期初余额	416,262.04	380,703.68	2,000,000.00	2,796,965.72
期初余额在本期阶段转换	-	-	-	-
本期计提	8,953.25	111,318.07	-	120,271.32
本期转回	( 14,782.51)	( 14,300.00)	-	( 29,082.51)
期末余额	410,432.78	477,721.75	2,000,000.00	2,888,154.53

2023年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 (未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
年初余额	527,846.62	252,031.06	2,006,132.69	2,786,010.37
年初余额在本年阶段转换	( 11,515.06)	11,515.06	-	-
本年计提	222,238.91	117,417.56	-	339,656.47
本年转回	(322,308.43)	( 260.00)	( 6,132.69)	( 328,701.12)
年末余额	416,262.04	380,703.68	2,000,000.00	2,796,965.72

6. 其他流动资产

	2024年6月30日	2023年12月31日
待抵扣税金	14,807,508.33	5,458,954.68
预缴税金	1,133,155.39	154,532.04
合计	15,940,663.72	5,613,486.72



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

7. 其他权益工具投资

	2024年6月30日	2023年12月31日
泰州中交一公局工程建设有限公司	2,436,000.00	2,436,000.00
天津中交一公局世通企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	100,000.00	100,000.00
天津中交一公局顺达企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	100,000.00	100,000.00
天津通达企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	100,000.00	100,000.00
中房集团汕头广联实业股份有限公司	-	-
中房集团贸易股份有限公司	-	-
合计	2,736,000.00	2,736,000.00

2024年6月30日及2023年12月31日

	累计计入其他综合收益的利得/(损失)	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
按公允价值计量的对未上市公司的股权投资：		
中房集团汕头广联实业股份有限公司	(3,774,500.00)	拟长期战略持有
中房集团贸易股份有限公司	(1,000,000.00)	拟长期战略持有
合计	(4,774,500.00)	





中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 固定资产

2024年6月30日

	房屋及建筑物	机械设备	运输设备	办公及电子设备	合计
原值					
期初余额	285,600.00	256,486.47	4,390,524.08	12,095,616.37	17,028,226.92
购置	-	-	-	1,621,489.57	1,621,489.57
报废、毁损	-( 47,352.21)		-	( 652,725.40)	( 700,077.61)
期末余额	285,600.00	209,134.26	4,390,524.08	13,064,380.54	17,949,638.88
累计折旧					
期初余额	230,645.20	196,972.65	4,055,374.46	9,797,109.10	14,280,101.41
计提	-	14,352.19	119,229.47	418,215.59	551,797.25
报废、毁损	-( 47,352.21)		-	( 652,725.40)	( 700,077.61)
期末余额	230,645.20	163,972.63	4,174,603.93	9,562,599.29	14,131,821.05
账面价值					
期末	54,954.80	45,161.63	215,920.15	3,501,781.25	3,817,817.83
期初	54,954.80	59,513.82	335,149.62	2,298,507.27	2,748,125.51



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释 (续)

8. 固定资产 (续)

2023年12月31日

	房屋及建筑物	机械设备	运输设备	办公及电子设备	合计
<b>原值</b>					
年初余额	285,600.00	209,856.75	4,376,117.44	10,580,032.30	15,451,606.49
购置	-	-	33,539.82	1,758,509.79	1,792,049.61
报废、毁损	-	-	( 19,133.18)	( 196,296.00)	( 215,429.18)
重分类	-	46,629.72	-	( 46,629.72)	-
年末余额	285,600.00	256,486.47	4,390,524.08	12,095,616.37	17,028,226.92
<b>累计折旧</b>					
年初余额	187,482.30	104,186.30	3,825,659.83	9,481,643.61	13,598,972.04
计提	17,515.42	53,589.04	280,191.96	545,262.13	896,558.55
报废、毁损	-	-	( 19,133.18)	( 196,296.00)	( 215,429.18)
重分类	25,647.48	39,197.31	( 31,344.15)	( 33,500.64)	-
年末余额	230,645.20	196,972.65	4,055,374.46	9,797,109.10	14,280,101.41
<b>账面价值</b>					
年末	54,954.80	59,513.82	335,149.62	2,298,507.27	2,748,125.51
年初	98,117.70	105,670.45	550,457.61	1,098,388.69	1,852,634.45

于2024年6月30日和2023年12月31日，本集团不存在未办妥产权证书、暂时闲置、融资租入、经营租出的固定资产，且不存在固定资产所有权或使用权受限。



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释 (续)

9. 使用权资产

2024年6月30日

	房屋及建筑物
成本	
期初及期末余额	6,842,092.90
累计折旧	
期初余额	1,368,418.58
计提	684,209.26
期末余额	2,052,627.84
账面价值	
期末	4,789,465.06
期初	5,473,674.32

2023年12月31日

	房屋及建筑物
成本	
年初余额	-
增加	6,842,092.90
年末余额	6,842,092.90
累计折旧	
年初余额	-
计提	1,368,418.58
年末余额	1,368,418.58
账面价值	
年末	5,473,674.32
年初	-



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释 (续)

10. 无形资产

2024年6月30日

	软件	土地使用权	合计
<b>原价</b>			
期初余额	1,890,466.07	1,278,406.00	3,168,872.07
购置	98,580.73	-	98,580.73
期末余额	1,989,046.80	1,278,406.00	3,267,452.80
<b>累计摊销</b>			
期初余额	158,175.68	-	158,175.68
计提	99,585.41	-	99,585.41
期末余额	257,761.09	-	257,761.09
<b>账面价值</b>			
期末	1,731,285.71	1,278,406.00	3,009,691.71
期初	1,732,290.39	1,278,406.00	3,010,696.39

2023年12月31日

	软件	土地使用权	合计
<b>原价</b>			
年初余额	440,567.59	1,278,406.00	1,718,973.59
购置	1,449,898.48	-	1,449,898.48
年末余额	1,890,466.07	1,278,406.00	3,168,872.07
<b>累计摊销</b>			
年初余额	96,042.31	-	96,042.31
计提	62,133.37	-	62,133.37
年末余额	158,175.68	-	158,175.68
<b>账面价值</b>			
年末	1,732,290.39	1,278,406.00	3,010,696.39
年初	344,525.28	1,278,406.00	1,622,931.28

注：本集团无形资产中账面价值1,278,406.00元的土地使用权为下属公司中交地产北京物业有限公司所有，该土地使用权类型为划拨，无使用期限。



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 长期待摊费用

	2024年6月30日	2023年12月31日
装修费用	22,843,906.72	24,069,991.14

12. 递延所得税资产/负债

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债：

已确认递延所得税资产：

	2024年6月30日		2023年12月31日	
	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
资产减值准备	21,596,979.99	5,151,228.80	22,371,688.22	5,279,677.68
可抵扣亏损	30,800,895.00	7,700,223.75	15,406,076.07	3,851,519.02
租赁负债	7,221,255.17	1,805,313.79	7,091,829.29	1,772,957.32
其他权益工具投资公允价值变动	4,774,500.00	1,193,625.00	4,774,500.00	1,193,625.00
合计	64,393,630.16	15,850,391.34	49,644,093.58	12,097,779.02

已确认递延所得税负债：

	2024年6月30日		2023年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
折现的长期应付款	2,125,556.57	531,389.14	2,001,855.77	500,463.94
评估增值	1,278,406.00	319,601.50	1,278,406.00	319,601.50
使用权资产	4,789,465.06	1,197,366.27	5,473,674.32	1,368,418.58
合计	8,193,427.63	2,048,356.91	8,753,936.09	2,188,484.02

递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

	2024年6月30日		2023年12月31日	
	抵销金额	抵销后余额	抵销金额	抵销后余额
递延所得税资产	1,601,863.54	14,248,527.80	1,522,010.88	10,575,768.14
递延所得税负债	1,601,863.54	446,493.37	1,522,010.88	666,473.14



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 递延所得税资产/负债（续）

于2024年6月30日，本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异为172,058.08元（2023年12月31日：9,862.54元）。本集团认为未来不是很可能产生用于抵扣上述可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，因此未确认以上项目的递延所得税资产。

13. 所有权受到限制的资产

	2024年6月30日	2023年12月31日
货币资金	8,269,989.27	8,262,679.21

注：于2024年6月30日，本集团8,269,989.27元（2023年12月31日：8,262,679.21元）的货币资金为存放于中国工商银行资金归集中心的住房维修基金，所有权受到限制。

14. 应付账款

	2024年6月30日	2023年12月31日
应付暂估款	139,126,761.46	101,041,067.28
应付工程款	6,346,089.12	9,781,752.56
应付营销费用款	5,576,860.89	3,833,082.45
应付设备采购款	701,632.07	1,941,618.92
应付材料款	2,281,975.07	1,845,121.92
其他	21,330,083.81	9,907,202.46
合计	175,363,402.42	128,349,845.59

于2024年6月30日，应付关联方往来款余额为20,869,178.26元（2023年12月31日：21,747,445.65元），参见附注十、5。

15. 预收款项

	2024年6月30日	2023年12月31日
1年以内	4,495,928.35	7,733,034.34
1年以上	80,966.30	185,162.33
合计	4,576,894.65	7,918,196.67

于2024年6月30日，预收关联方往来款余额为248,867.07元（2023年12月31日：378,533.11元），参见附注十、5。



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 合同负债

	2024年6月30日	2023年12月31日
预收物业、停车管理费	53,173,378.74	38,062,115.33

于2024年6月30日，合同负债关联方往来款余额为3,574,457.75元（2023年12月31日：346,259.93元），参见附注十、5。

17. 应付职工薪酬

2024年6月30日

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,549,573.34	66,218,276.13	65,599,304.82	2,168,544.65
职工福利费	-	2,765,753.72	2,765,753.72	-
社会保险费	533,207.81	5,588,262.60	5,731,346.42	390,123.99
其中：医疗保险费	439,079.65	5,272,559.23	5,404,930.63	306,708.25
工伤保险费	38,233.05	224,011.87	232,097.16	30,147.76
生育保险费	55,895.11	91,691.50	94,318.63	53,267.98
住房公积金	445,345.78	4,996,967.56	5,104,492.30	337,821.04
工会经费和职工教育经费	400,851.10	465,390.01	392,812.89	473,428.22
其他短期薪酬	-	488,983.91	488,983.91	-
设定提存计划	1,344,950.86	9,288,145.09	9,960,798.44	672,297.51
其中：基本养老保险费	838,157.94	8,987,569.15	9,219,314.91	606,412.18
失业保险费	48,392.92	278,524.89	284,885.99	42,031.82
企业年金缴费	458,400.00	22,051.05	456,597.54	23,853.51
辞退福利	-	457,088.00	457,088.00	-
其他	-	266,154.40	266,154.40	-
合计	4,273,928.89	90,535,021.42	90,766,734.90	4,042,215.41



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

17. 应付职工薪酬（续）

2023年12月31日

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	3,247,880.09	91,544,493.37	93,242,800.12	1,549,573.34
职工福利费	2,400.00	4,977,258.16	4,979,658.16	-
社会保险费	295,066.82	6,462,414.81	6,224,273.82	533,207.81
其中：医疗保险费	272,788.11	5,891,094.66	5,724,803.12	439,079.65
工伤保险费	10,956.39	257,259.07	229,982.41	38,233.05
生育保险费	11,322.32	212,889.08	168,316.29	55,895.11
其他	-	101,172.00	101,172.00	-
住房公积金	124,327.78	6,121,958.00	5,800,940.00	445,345.78
工会经费和职工教育经费	38,502.76	1,203,423.51	841,075.17	400,851.10
设定提存计划	577,396.56	12,661,157.17	11,893,602.87	1,344,950.86
其中：基本养老保险费	272,771.10	10,214,831.42	9,649,444.58	838,157.94
失业保险费	11,133.44	316,880.51	279,621.03	48,392.92
企业年金缴费	293,492.02	2,129,445.24	1,964,537.26	458,400.00
辞退福利	-	664,446.19	664,446.19	-
合计	4,285,574.01	123,635,151.21	123,646,796.33	4,273,928.89

18. 应交税费

	2024年6月30日	2023年12月31日
企业所得税	2,921,558.05	23,096,058.15
增值税	8,469,187.44	8,552,703.69
城市维护建设税	257,079.11	282,696.92
个人所得税	33,813.25	176,573.94
教育费附加	120,945.31	134,694.77
地方教育费附加	57,424.39	65,516.47
其他	806.82	252.80
合计	11,860,814.37	32,308,496.74





中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

19. 其他应付款

	2024年6月30日	2023年12月31日
应付股利(附注十、5)	54,769,430.01	54,769,430.01
其他应付款	139,951,792.94	73,084,544.80
合计	194,721,222.95	127,853,974.81

应付股利

	2024年6月30日	2023年12月31日
中交物业有限公司	31,500,922.31	31,500,922.31
中交一公局集团有限公司	20,905,481.94	20,905,481.94
中交海洋投资控股有限公司	2,363,025.76	2,363,025.76
合计	54,769,430.01	54,769,430.01

其他应付款

	2024年6月30日	2023年12月31日
关联方往来款(附注十、5)	68,969,395.24	6,926,578.69
保证金	33,740,913.24	33,726,330.60
房屋维修费	9,452,930.90	9,597,352.62
应付水电费	7,405,761.00	10,317,448.47
其他	20,382,792.56	12,516,834.42
合计	139,951,792.94	73,084,544.80

20. 一年内到期的非流动负债

	2024年6月30日	2023年12月31日
一年内到期的租赁负债(附注六、22)	2,989,607.86	2,989,607.86
一年内到期的长期应付款(附注六、23)	2,868,716.85	1,788,766.20
合计	5,858,324.71	4,778,374.06



中交物业服务集团有限公司  
财务报表附注(续)  
截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

21. 其他流动负债

	2024年6月30日	2023年12月31日
待转销项税	17,217,230.41	6,296,711.91

22. 租赁负债

	2024年6月30日	2023年12月31日
房屋建筑物	7,221,255.17	7,091,829.29
减：一年内到期的租赁负债(附注六、20)	2,989,607.86	2,989,607.86
合计	4,231,647.31	4,102,221.43

23. 长期应付款

	2024年6月30日	2023年12月31日
质量保证金	8,694,039.96	8,097,118.64
减：一年内到期的长期应付款(附注六、20)	2,868,716.85	1,788,766.20
合计	5,825,323.11	6,308,352.44

24. 长期应付职工薪酬

	2024年6月30日	2023年12月31日
设定受益计划-离职后福利	6,909,596.44	7,037,896.92

本集团为其已离退休的员工提供统筹外补充退休福利计划（设定受益计划）。这些计划包括在员工离退休后，按月向员工发放补贴。补贴的金额根据员工为本集团服务的期间及有关补贴福利政策确定。

本集团部分职工已办理内部退休。应付内部退休费在本集团与相关员工订立相关协议/文件或在告知个别职工具体内部退休条款后的当期期间于本集团内相关的法人单位内计提。内部退休的具体条款视乎相关职工的职位、服务年资及地区等各项因素而有所不同。



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

24. 长期应付职工薪酬（续）

该计划受利率风险、退休金受益人的预期寿命变动风险的影响。

下表为资产负债表日所使用的主要精算假设：

	2024年6月30日	2023年12月31日
折现率	2.60%	2.60%
死亡率	中国人身保险业经验生命表(2010-2013)养老金业务表向后平移2年	中国人身保险业经验生命表(2010-2013)养老金业务表向后平移2年
福利增长率	-	-

下表为所使用的重大假设的定量敏感性分析：

截至 2024 年 6 月 30 日止六个月期间

	增加	设定受益计划义务 增加/（减少）	减少	设定受益计划义务 增加/（减少）
折现率	0.25%	(148,905)	0.25%	154,769
死亡率	向后平移1年	278,079	向后平移3年	(276,193)
福利增长率	1%	-	1%	-

2023 年

	增加	设定受益计划义务 增加/（减少）	减少	设定受益计划义务 增加/（减少）
折现率	0.25%	(151,670)	0.25%	157,643
死亡率	向后平移1年	283,242	向后平移3年	(281,321)
福利增长率	1%	-	1%	-

上述敏感性分析，系根据关键假设在资产负债表日发生合理变动时对设定受益计划义务的影响的推断。敏感性分析，是在其他假设保持不变的前提下，根据重大假设的变动作出的。由于因为假设的变化往往并非彼此孤立，敏感性分析可能不代表设定受益义务的实际变动。



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

24. 长期应付职工薪酬（续）

设定受益计划义务现值变动如下：

	2024年6月30日	2023年12月31日
期初余额	7,037,896.92	7,435,438.29
计入当期损益		
利息净额	-	203,476.16
实际福利支付数	( 128,300.48)	( 577,028.02)
计入其他综合收益		
精算损失	-	( 23,989.51)
期末余额	6,909,596.44	7,037,896.92

25. 实收资本

注册资本及实收资本

	2024年6月30日		2023年12月31日	
	人民币	比例(%)	人民币	比例(%)
中交房地产集团有限公司	153,000,000.00	51.00	153,000,000.00	51.00
中交一公局集团有限公司	72,000,000.00	24.00	72,000,000.00	24.00
中交投资有限公司	45,000,000.00	15.00	45,000,000.00	15.00
中国交通建设集团有限公司	30,000,000.00	10.00	30,000,000.00	10.00
合计	300,000,000.00	100.00	300,000,000.00	100.00

26. 资本公积

	截至2024年6月30日 止六个月期间
期初及期末余额	(117,816,089.70)



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

27. 其他综合收益

合并资产负债表中归属于母公司所有者的其他综合收益累积余额：

截至 2024 年 6 月 30 日止六个月期间

	2024年1月1日	增减变动	2024年6月30日
重新计量设定受益计划变动额	23,989.51	-	23,989.51
合计	23,989.51	-	23,989.51

2023 年

	2023年1月1日	增减变动	2023年12月31日
重新计量设定受益计划变动额	(3,548,112.53)	3,572,102.04	23,989.51
其他权益工具投资公允价值变动	(3,580,875.00)	3,580,875.00	-
合计	(7,128,987.53)	7,152,977.04	23,989.51

其他综合收益发生额：

2023 年

	税前发生额	归属母公司
不能重分类进损益的其他综合收益		
重新计量设定受益计划的变动	23,989.51	23,989.51
其他	7,128,987.53	7,128,987.53
合计	7,152,977.04	7,152,977.04



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

28. 未分配利润

	截至2024年6月30日 止六个月期间	2023年
上期/年期/年末未分配利润	61,869,761.88	26,194,684.38
归属于母公司所有者的净利润	6,831,908.37	61,869,761.88
其他	-	(26,194,684.38)
期/年末未分配利润	68,701,670.25	61,869,761.88

29. 营业收入

	截至 2024 年 6 月 30 日 止六个月期间	2023 年
主营业务收入	238,561,437.39	418,887,653.39
其他业务收入	162,059,296.90	144,371,320.56
合计	400,620,734.29	563,258,973.95

营业收入列示如下：

	截至 2024 年 6 月 30 日 止六个月期间	2023 年
与客户之间的合同产生的收入	367,457,870.72	547,919,907.49
租赁收入	33,162,863.57	15,339,066.46
合计	400,620,734.29	563,258,973.95



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

29. 营业收入（续）

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

	截至2024年6月30日 止六个月期间	2023年
主要产品类型		
物业管理	282,892,011.81	444,699,458.82
其他	84,565,858.91	103,220,448.67
合计	367,457,870.72	547,919,907.49
主要经营地区		
中国境内	367,457,870.72	547,919,907.49
收入确认时间		
在某一时段确认	327,449,096.72	482,024,991.04
在某一时点确认	40,008,774.00	65,894,916.45
合计	367,457,870.72	547,919,907.49

当年确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入如下：

	截至2024年6月30日 止六个月期间	2023年
物业管理	30,932,458.75	30,936,991.80

本集团与履约义务相关的信息如下：

物业管理服务

在提供物业管理服务的时间内履行履约义务。物业管理服务合同根据发生的时间结算，在提供管理服务之前客户通常需要预付款。

于2024年6月30日及2023年12月31日，本集团剩余履约义务主要与本集团物业管理服务合同有关，剩余履约合同义务将随履约进度转至收入。



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

30. 税金及附加

	截至2024年6月30日 止六个月期间	2023年
城市维护建设税	456,997.98	624,983.29
教育费附加	228,644.08	323,995.36
地方教育费附加	152,429.36	217,517.31
房产税	62,838.81	134,484.96
土地使用税	11,095.79	22,191.58
其他	92,528.69	72,117.66
合计	1,004,534.71	1,395,290.16

31. 管理费用

	截至2024年6月30日 止六个月期间	2023年
职工薪酬	39,022,496.54	36,869,817.12
差旅交通费	2,016,955.08	3,701,283.01
信息化费用	1,986,522.77	919,792.82
折旧和摊销	1,482,979.28	2,167,321.63
办公费	863,171.99	1,398,353.12
物业相关费用	733,071.25	479,808.71
咨询费及中介机构服务费	215,792.46	1,531,320.62
其他	1,504,074.40	7,601,893.67
合计	47,825,063.77	54,669,590.70

32. 财务费用

	截至2024年6月30日 止六个月期间	2023年
合同负债及租赁负债中含融资成分利息支出	129,425.88	249,736.39
减：利息收入	631,313.01	1,395,243.50
手续费支出	248,111.63	536,249.48
其他支出	(125,292.31)	323,680.87
合计	(379,067.81)	( 285,576.76)





中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

33. 其他收益

	截至2024年6月30日 止六个月期间	2023年
增值税加计扣除及其他	172,146.35	964,058.10
政府补助	26,760.46	196,500.49
代扣个人所得税手续费返还	20,144.79	3,118.98
合计	219,051.60	1,163,677.57

34. 信用减值损失

	截至2024年6月30日 止六个月期间	2023年
应收账款坏账损失	(703,701.50)	2,822,204.22
其他应收款坏账损失	91,188.81	10,955.35
合计	(612,512.69)	2,833,159.57

35. 资产处置收益

	截至2024年6月30日 止六个月期间	2023年
固定资产处置收益	2,156.00	651.22

36. 营业外收入

	截至2024年6月30日 止六个月期间	2023年
违约金收入	-	83,072.27
与日常活动无关的政府补助	4,000.00	30,712.00
罚没利得	-	700.00
保险赔款收入	-	10,235.84
其他	31,550.24	104,600.81
合计	35,550.24	229,320.92



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

37. 营业外支出

	截至2024年6月30日 止六个月期间	2023年
捐赠支出	-	400,000.00
罚没及滞纳金支出	-	46.90
其他	2,428.95	11,564.12
合计	2,428.95	411,611.02

38. 费用按性质分类

本集团营业成本、销售费用、管理费用、研发费用按照性质分类的补充资料如下：

	截至2024年6月30日 止六个月期间	2023年
人工及劳务费	144,033,477.68	165,624,614.87
环保费	51,587,798.28	70,530,945.86
保卫费	45,959,645.11	64,734,294.35
服务成本	30,072,379.98	29,520,983.25
餐饮成本	29,240,318.28	21,081,825.32
维护成本	25,490,746.59	30,801,211.17
物业管理费	9,898,978.57	15,399,244.07
水电燃料费	9,099,948.32	15,304,378.59
产品销售	4,987,295.49	4,478,676.37
租赁成本	3,355,082.68	4,930,855.91
折旧和摊销	2,889,620.29	4,154,494.61
差旅交通费	2,830,494.72	5,292,446.04
办公费	2,135,286.94	4,961,002.08
信息化费用	1,986,522.77	1,466,268.85
其他	24,912,902.76	32,653,709.72
合计	388,480,498.46	470,934,951.06

39. 所得税费用

	截至2024年6月30日 止六个月期间	2023年
当期所得税费用	5,991,013.49	24,936,825.18
递延所得税费用	(3,892,739.43)	( 5,096,320.91)
合计	2,098,274.06	19,840,504.27



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

39. 所得税费用（续）

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	截至2024年6月30日 止六个月期间	2023年
利润总额	12,381,610.51	89,363,188.61
按法定/适用税率计算的所得税费用	3,095,402.63	22,340,797.15
子公司适用不同税率的影响	( 241,928.54)	( 1,291,359.46)
对以前期间当期所得税的调整	17,213.06	273,578.78
不可抵扣的费用	-	417,818.02
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	40,548.88	2,465.64
确认以前年度未确认的可抵扣暂时性差异	-	( 241,722.88)
所得税减免	( 812,961.97)	( 1,445,738.42)
其他	-	( 215,334.56)
按本集团实际税率计算发生所得税费用	2,098,274.06	19,840,504.27

40. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量：

	截至2024年6月30日 止六个月期间	2023年
净利润	10,283,336.45	69,522,684.34
加：信用减值损失	( 612,512.69)	2,833,159.57
固定资产折旧	551,797.25	896,558.55
无形资产摊销	99,585.41	62,133.37
使用权资产折旧	684,209.26	1,368,418.58
长期待摊费用摊销	1,554,028.37	1,827,384.11
资产处置损失	( 2,156.00)	( 651.22)
财务费用	128,153.81	539,625.68
递延所得税资产的减少	( 3,672,759.66)	( 4,921,125.32)
递延所得税负债的增加	( 219,979.77)	( 175,195.59)
存货的减少	199,046.19	( 116,156.62)
经营性应收项目的减少	(153,424,009.55)	(239,575,281.94)
经营性应付项目的增加	116,360,433.53	269,790,999.94
经营活动产生的现金流量净额	( 28,070,827.40)	102,052,553.45



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释 (续)

41. 现金及现金等价物

	截至2024年6月30日 止六个月期间	2023年
现金	255,826,282.23	285,680,204.84
其中：库存现金	819.78	5,120.98
可随时用于支付的银行存款	255,825,462.45	285,675,083.86
期/年末现金及现金等价物余额	255,826,282.23	285,680,204.84
	截至2024年6月30日 止六个月期间	2023年
现金的期/年末余额	255,826,282.23	285,680,204.84
减：现金的期/年初余额	285,680,204.84	87,835,980.53
现金及现金等价物净增加额	( 29,853,922.61)	197,844,224.31



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

42. 租赁

（1） 作为出租人

经营租赁

本集团将部分房屋及建筑物用于出租，租赁期为1-10年，形成经营租赁。根据租赁合同，每年需根据市场租金状况对租金进行调整。

与经营租赁有关的损益列示如下：

	截至2024年6月30日 止六个月期间	2023年
租赁收入	33,162,863.57	15,339,066.46

根据与承租人签订的租赁合同，未折现最低租赁收款额如下：

	截至2024年6月30日 止六个月期间	2023年
1年以内(含1年)	5,790,743.48	13,016,648.13
1年至2年(含2年)	4,809,752.04	7,035,698.62
2年至3年(含3年)	3,162,819.18	5,442,358.37
3年至4年(含4年)	2,263,077.30	4,844,452.29
4年至5年(含5年)	2,018,188.15	4,838,715.26
5年以上	4,942,619.27	12,976,962.09
合计	22,987,199.42	48,154,834.76

（2） 作为承租人

	截至2024年6月30日 止六个月期间	2023年
租赁负债利息费用	129,425.88	249,736.39
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用和低价值资产租赁费用	2,345,966.18	4,600,312.44
与租赁相关的总现金流出	-	1,985,757.15



## 七、 分部报告

### 1. 经营分部

出于管理目的，本集团根据产品和服务划分成业务单元，本集团仅设立一个报告分部：物业与租赁分部，即提供住宅房地产和商用房地产的物业服务、房产租赁服务。

### 2. 其他信息

截至2024年6月30日止六个月期间本集团对外交易收入400,620,734.29元(2023年：563,258,973.95元)来自中国大陆，无来自亚洲其他国家和地区的收入(2023年：无)。本集团非流动资产全部位于中国大陆。

## 八、 金融工具及其风险

### 1. 金融工具分类

于2024年6月30日，以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产合计3,536,000.00元（2023年12月31日：3,136,000.00元），主要列示于应收款项融资和其他权益工具投资；以摊余成本计量的金融资产合计680,156,040.17元（2023年12月31日：568,301,257.13元），主要列示于货币资金、应收账款和其他应收款；以摊余成本计量的金融负债合计378,778,665.33元（2023年12月31日：264,300,939.04元），主要列示于应付账款、其他应付款、一年以内到期的非流动负债和长期应付款。

### 2. 金融工具风险

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险及流动性风险。本集团对此的风险管理政策概述如下。

#### 信用风险

按照本集团的政策，需在接受新客户时评价信用风险，并对单个客户信用风险敞口设定限额。在本集团内不存在重大信用风险集中。

本集团各项金融资产的最大信用风险敞口等于其账面价值。

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本集团对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。

#### 流动性风险

本集团的目标是保持充足的资金和信用额度以满足流动性要求。本集团通过经营和借款等产生的资金为经营融资。



## 八、 金融工具及其风险 (续)

### 2. 金融工具风险 (续)

#### 流动性风险 (续)

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2024年6月30日

	1年以内	1年至5年	5年以上	合计
应付账款	175,363,402.42	-	-	175,363,402.42
其他应付款	194,721,222.95	-	-	194,721,222.95
长期应付款 (含一年内)	2,868,716.85	849,065.01	7,055,911.91	10,773,693.77
合计	372,953,342.22	849,065.01	7,055,911.91	380,858,319.14

2023年12月31日

	1年以内	1年至5年	5年以上	合计
应付账款	128,349,845.59	-	-	128,349,845.59
其他应付款	127,853,974.81	-	-	127,853,974.81
长期应付款 (含一年内)	1,796,302.42	2,116,760.08	6,185,911.91	10,098,974.41
合计	258,000,122.82	2,116,760.08	6,185,911.91	266,302,794.81

### 3. 资本管理

本集团资本管理的主要目标是确保本集团持续经营的能力，为所有者提供回报，并保持最佳资本结构以降低资本成本。

本集团根据经济形势管理资本结构并对其进行调整。截至 2024 年 6 月 30 日止六个月期间和 2023 年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本集团采用资产负债比率来管理资本，资产负债率是指负债总额和资产总额的比率。本集团于资产负债表日的资产负债比率如下：

	截至2024年6月30日 止六个月期间	2023年
总负债	484,226,543.89	367,956,587.93
总资产	753,632,001.83	627,078,709.42
资产负债率	64.25%	58.68%



## 九、 公允价值

### 1. 以公允价值计量的资产

截至 2024 年 6 月 30 日止六个月期间

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价	重要可观察 输入值	重要不可观察 输入值	
	(第一层次)	(第二层次)	(第三层次)	
按公允价值计量的未上市 公司其他权益工具投资	-	-	2,736,000.00	2,736,000.00
应收款项融资	-	800,000.00	-	800,000.00
合计	-	800,000.00	2,736,000.00	3,536,000.00

2023 年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价	重要可观察 输入值	重要不可观察 输入值	
	(第一层次)	(第二层次)	(第三层次)	
按公允价值计量的未上市 公司其他权益工具投资	-	-	2,736,000.00	2,736,000.00
应收款项融资	-	400,000.00	-	400,000.00
合计	-	400,000.00	2,736,000.00	3,136,000.00

### 2. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债

管理层已经评估了货币资金、应收账款、其他应收款、应付账款、其他应付款和长期应付款，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。





## 十、 关联方关系及其交易

### 1. 关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制，构成关联方。

下列各方构成本集团的关联方：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本集团的合营企业；
- (7) 本集团的联营企业；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业；
- (11) 本公司所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；
- (12) 对本公司实施共同控制的企业的合营企业或联营企业；
- (13) 对本公司施加重大影响的企业的合营企业。

### 2. 母公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司持 股比例(%)	对本公司表决 权比例(%)	注册资本 人民币万元
中交房地产集团有 限公司	北京	房地产开发经营	100.00	100.00	500,000.00

本公司的最终控制方为中交集团。



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方

公司名称	关联方关系
中交第四航务工程局有限公司	子公司的其他股东
中交海洋投资控股有限公司	子公司的其他股东
中交中桥物业管理有限公司	同受母公司控制的公司
中交物业有限公司	同受母公司控制的公司
中交地产宜兴有限公司	同受母公司控制的公司
中交(巴中)投资发展有限公司	同受母公司控制的公司
中交地产舟山有限公司	同受母公司控制的公司
天津港湾置业有限公司	同受母公司控制的公司
北京中交万方物业管理有限公司	同受母公司控制的公司
中交地产(呼和浩特)有限公司	同受母公司控制的公司
中交地产(天津)有限公司	同受母公司控制的公司
中交地产青岛城阳置业有限公司	同受母公司控制的公司
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	同受母公司控制的公司
盘锦中房京昊房地产开发有限公司	同受母公司控制的公司
中房(天津)房地产开发有限公司	同受母公司控制的公司
中交地产武汉开发有限公司	同受母公司控制的公司
河北雄安启晨置业有限公司	同受母公司控制的公司
海南中都置业管理有限公司	同受母公司控制的公司
武汉锦绣雅和置业有限公司	同受母公司控制的公司
长沙金拾通达房地产开发有限公司	同受母公司控制的公司
中交(天津)置业有限公司	同受母公司控制的公司
北京力盈房地产开发有限公司	同受母公司控制的公司
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	同受母公司控制的公司
粤东中交地产(惠州)有限公司	同受母公司控制的公司
惠州中交置业有限公司	同受母公司控制的公司
惠州中交雅颂置业有限公司	同受母公司控制的公司
北京思源兴业房地产服务集团股份有限公司	同受母公司控制的公司
中房集团湖南建设发展有限公司	同受母公司控制的公司
昆明中交金盛置业有限公司	同受母公司控制的公司
华通置业有限公司	同受母公司控制的公司
中交地产股份有限公司	同受母公司控制的公司
中国房地产开发集团有限公司	同受母公司控制的公司
成都朗璞置业有限公司	同受母公司控制的公司
嘉兴新瑞置业有限公司	同受母公司控制的公司
中交地产产业发展有限公司	同受母公司控制的公司
中交红桥(天津)房地产开发有限公司	同受母公司控制的公司
重庆嘉熹房地产开发有限公司	同受母公司控制的公司
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	同受母公司控制的公司
重庆中交西南置业有限公司	同受母公司控制的公司
重庆中交西园雅集置业有限公司	同受母公司控制的公司
青岛思源兴业房地产经纪有限公司	同受母公司控制的公司
重庆中交云栖美庐置业有限公司	同受母公司控制的公司



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易 (续)

3. 其他关联方 (续)

公司名称	关联方关系
长沙中交金久置业有限公司	同受母公司控制的公司
中交四航局第二工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交四航局第三工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交清远投资发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交一公局集团有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中国交通建设股份有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中国港湾工程有限责任公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交一公局集团(江阴)霞客湾科学城投资建设 有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交一公局第四工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交未名环保有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交装配式建筑科技有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
哈密市中交一公局天坤建设有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交隧道工程局有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交一公局电气化工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交一公局西南工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
重庆长合高速公路有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中国交通信息科技集团有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交财务有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
南京中交置业有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
南京中交万正置业有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
三亚中交瀚星投资有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
三亚中瑞酒店管理职业学院	同受最终同一控制人控制的公司
海南中交海投房地产开发有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
三亚市轨道交通有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
海南中交总部经济发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交二公局第四工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交二航局重庆房地产开发有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交重投置业有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交中南工程局有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交投资有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交城市更新有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交(厦门)投资有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交(资阳)投资建设有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交隧道局(北京)置业有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交阳明(资阳)置业有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交一公局第一工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
湖南中交梅溪湖综合管廊开发有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交(汕头市)置地有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交投资咨询(北京)有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
北京世通运城商旅有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交第二公路工程局有限公司	同受最终同一控制人控制的公司



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易 (续)

3. 其他关联方 (续)

公司名称	关联方关系
重庆中交港口发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
重庆中交丽景置业有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
重庆中交置业有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交一公局第六工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交一公局厦门工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交一公局海威工程建设有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
北京凯通物资有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交世通运城商旅有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
贵州航空港投资发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
海南中咨泰克交通工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
南通振华重型装备制造有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
上海振华重工集团(南通)传动机械有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
上海中交三航城市建设发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中国水利电力对外有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交(天津)疏浚工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交第一公路勘察设计研究院有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交第一航务工程局有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交第一航务工程勘察设计院有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交嘉博智慧停车服务(重庆)有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交浚浦建筑科技(上海)有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交融资租赁有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交上海港湾工程设计研究院有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交上海三航科学研究院有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交设计咨询集团股份有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交天津航道局有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交西部投资有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交雄安产业发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交云南能源有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
北京华通公路桥梁监理咨询有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交综合规划设计院有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
重庆九永高速公路建设有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交一公局土木工程建筑研究院有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交世通(重庆)重工有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交哈密交通建设有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
北京首都环线高速公路有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交七鲤古镇(赣州)文化旅游有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交财信(聊城市)建设投资有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
上海振华重工(集团)股份有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交轨道交通运营有限公司	同受最终同一控制人控制的公司



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易 (续)

3. 其他关联方 (续)

公司名称	关联方关系
中交天航环保工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交建筑集团有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
重庆市城市建设发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交海投城市发展建设有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交(大连)置业发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
贵州中交德余高速公路有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交铁道设计研究总院有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交(汕头市)城市开发有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交第三航务工程局有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
上海振华重工宾馆有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交产业投资控股有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
重庆中交城市开发有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中国城乡控股集团有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中国市政工程东北设计研究总院有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
重庆中交北兴置业有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
南京中交商旅置业有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交一公局第五工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交一公局集团雄安建设发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
重庆二航置业发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交疏浚(集团)股份有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
北京中交紫光科技有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交(厦门)电子商务有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交一公局第七工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交星宇科技有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交水运规划设计院有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交机电工程局有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交(天津)房地产开发有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交滨江(上海)建设管理有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交基础设施养护集团工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交第四公路工程局有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
福建汉吉斯冷链物流有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交路桥检测养护有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交江海生态环境科技有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
上海振华重工集团机械设备服务有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
上海振华重工(集团)张家港港机有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交上海航道局有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
上海中交海德交通科技股份有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交一公局(长沙)建设投资有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
北京水规院京华工程管理有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
香港海洋投资发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
北京中交景通置业有限公司	同受最终同一控制人控制的公司



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易 (续)

3. 其他关联方 (续)

公司名称	关联方关系
中交建筑集团工程服务有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
上海达华测绘科技有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交一公局集团建筑工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
重庆中交渝西城市建设开发有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交一公局交通工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
海南海口四航置业有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交一公局集团华中工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交建筑集团东南建设有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交基础设施养护集团有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交第二公路勘察设计研究院有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交武汉智行国际工程咨询有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交路桥建设有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中国交通物资有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交公路规划设计院有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中国交通信息科技集团有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中国公路车辆机械有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交一公局重庆城市建设发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交一公局(郑州)投资建设有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交高新科技产业发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交第二航务工程勘察设计研究院有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交海投城市建设发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
湖北中城乡香榭房地产开发有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交广州航道局有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
天津中交城市发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
文昌和美宜居实业有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交一公局建工集团有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交一航局第二工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交第二航务工程局有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交(毕节)投资建设有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
上海航道物流有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中港疏浚有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交上海航道勘察设计研究院有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交豪生城市建设发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易 (续)

4. 本集团与关联方的主要交易

(1) 向关联方销售商品或提供劳务及其他服务

关联方	关联交易内容	截至 2024 年 6 月 30 日止六个月期间	2023 年
中国交通建设股份有限公司	物业服务收入	19,094,123.76	16,749,970.70
上海振华重工(集团)股份有限公司	物业服务收入	13,342,248.18	4,779,212.94
中交财信(聊城市)建设投资有限公司	物业服务收入	13,182,267.66	30,976,060.43
中交一公局集团有限公司	物业服务收入	12,679,306.35	55,389,485.98
中交七鲤古镇(赣州)文化旅游有限公司	物业服务收入	8,598,765.09	3,085,824.79
海南中交总部经济发展有限公司	物业服务收入	7,221,269.11	1,109,268.76
中交轨道交通运营有限公司	物业服务收入	5,762,454.02	3,438,500.01
中交滨江(上海)建设管理有限公司	物业服务收入	5,761,223.34	268,300.05
中交上海航道局有限公司	物业服务收入	5,741,238.43	87,296.39
中交建筑集团有限公司	物业服务收入	4,253,426.63	2,846,850.35
中交物业有限公司	物业服务收入	4,130,408.19	-
中交第一航务工程勘察设计院有限公司	物业服务收入	3,962,264.16	-
中交雄安产业发展有限公司	物业服务收入	3,793,809.55	-
中国交通信息科技有限公司集团有限公司	物业服务收入	3,303,400.30	2,039,411.12
三亚中交瀚星投资有限公司	物业服务收入	3,278,548.14	8,777,216.64
重庆中交置业有限公司	物业服务收入	3,275,450.32	8,500,036.60
河北雄安启晨置业有限公司	物业服务收入	2,748,651.59	1,655,222.25
中交嘉博智慧停车服务(重庆)有限公司	物业服务收入	2,678,565.58	-
中交投资有限公司	物业服务收入	2,640,053.19	4,440,363.51
中交天津航道局有限公司	物业服务收入	2,556,158.50	-
中交(大连)置业发展有限公司	物业服务收入	2,546,897.60	1,232,550.66
中交地产宜兴有限公司	物业服务收入	2,537,761.84	6,697,717.24
中交综合规划设计院有限公司	物业服务收入	2,298,928.12	1,827,996.67
三亚中瑞酒店管理职业学院	物业服务收入	1,761,461.76	6,212,086.19
中交(巴中)投资发展有限公司	物业服务收入	1,721,789.67	3,422,123.26
中交天航环保工程有限公司	物业服务收入	1,700,439.62	3,319,367.35
重庆中交西南置业有限公司	物业服务收入	1,634,329.48	-
中交隧道工程局有限公司	物业服务收入	1,613,494.00	2,379,350.36
中交投资咨询(北京)有限公司	物业服务收入	1,600,754.20	3,408,625.56
南通振华重型装备制造有限公司	物业服务收入	1,416,858.00	-
中交高新科技产业发展有限公司	物业服务收入	1,378,129.46	-
三亚市轨道交通有限公司	物业服务收入	1,310,506.80	1,446,893.40
中交第四公路工程局有限公司	物业服务收入	1,300,073.08	244,056.80
北京华通公路桥梁监理咨询有限公司	物业服务收入	1,243,824.68	1,072,060.31
中交一公局土木工程建筑研究院有限公司	物业服务收入	1,231,014.84	1,033,080.05
重庆中交丽景置业有限公司	物业服务收入	1,230,455.11	1,846,789.93
北京首都环线高速公路有限公司	物业服务收入	1,200,968.16	2,630,488.43
重庆中交城市开发有限公司	物业服务收入	1,114,496.88	650,118.96
中交重投置业有限公司	物业服务收入	1,113,661.23	1,144,198.53
中交铁道设计研究总院有限公司	物业服务收入	1,096,569.82	1,030,749.98
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	物业服务收入	1,013,889.71	2,309,592.45
中交第三航务工程局有限公司	物业服务收入	933,962.26	857,347.82
重庆嘉熹房地产开发有限公司	物业服务收入	919,740.20	-
嘉兴新瑞置业有限公司	物业服务收入	859,453.52	-



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易 (续)

4. 本集团与关联方的主要交易 (续)

(1) 向关联方销售商品或提供劳务及其他服务 (续)

关联方	关联交易内容	截至 2024 年 6 月 30 日止六个月期间	2023 年
中交疏浚(集团)股份有限公司	物业服务收入	858,930.57	324,543.12
中交上海港湾工程设计研究院有限公司	物业服务收入	841,672.19	-
成都朗璞置业有限公司	物业服务收入	839,642.97	-
上海振华重工宾馆有限公司	物业服务收入	829,022.88	792,279.11
昆明中交金盛置业有限公司	物业服务收入	809,888.74	-
中交海投城市发展建设有限公司	物业服务收入	762,327.95	2,018,654.92
中交(汕头市)城市开发有限公司	物业服务收入	737,208.00	1,010,886.56
重庆中交北兴置业有限公司	物业服务收入	674,663.11	507,269.96
中交建筑集团工程服务有限公司	物业服务收入	671,530.05	34,160.09
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	物业服务收入	662,220.18	-
中交红桥(天津)房地产开发有限公司	物业服务收入	645,515.44	-
南京中交置业有限公司	物业服务收入	628,199.10	1,151,698.35
重庆中交西园雅集置业有限公司	物业服务收入	618,247.30	-
中交(汕头市)置地有限公司	物业服务收入	608,161.24	498,373.59
中交(资阳)投资建设有限公司	物业服务收入	564,479.07	513,859.36
海南中都置业管理有限公司	物业服务收入	544,716.99	899,944.66
中交财务有限公司	物业服务收入	503,028.30	131,344.34
上海达华测绘科技有限公司	物业服务收入	491,864.34	29,437.55
南京中交商旅置业有限公司	物业服务收入	459,457.08	505,097.42
中交第四航务工程局有限公司	物业服务收入	422,443.86	365,332.31
中交产业投资控股有限公司	物业服务收入	419,325.85	690,913.92
中交一公局电气化工程有限公司	物业服务收入	417,109.11	1,235,300.43
中交地产产业发展有限公司	物业服务收入	413,201.79	-
北京中交紫光科技有限公司	物业服务收入	410,908.50	312,964.16
中交海洋投资控股有限公司	物业服务收入	408,848.44	-
上海振华重工集团(南通)传动机械有限公司	物业服务收入	407,404.50	-
中交装配式建筑科技有限公司	物业服务收入	394,339.89	542,855.96
中交阳明(资阳)置业有限公司	物业服务收入	393,862.27	-
中交一公局第四工程有限公司	物业服务收入	383,660.25	397,447.32
中国港湾工程有限责任公司	物业服务收入	378,533.11	1,469,957.46
中交第二公路工程局有限公司	物业服务收入	373,584.91	294,339.63
重庆中交云栖美庐置业有限公司	物业服务收入	365,306.06	-
盘锦中房京昊房地产开发有限公司	物业服务收入	342,449.92	805,454.66
中交(天津)置业有限公司	物业服务收入	339,622.62	325,655.60
中交世通(重庆)重工有限公司	物业服务收入	331,999.18	461,094.47
中房(天津)房地产开发有限公司	物业服务收入	294,865.16	1,011,618.22
中交一公局第五工程有限公司	物业服务收入	291,529.17	451,871.87
中交星宇科技有限公司	物业服务收入	280,047.17	284,891.49
重庆二航置业发展有限公司	物业服务收入	243,056.60	382,337.55
中交水运规划设计院有限公司	物业服务收入	243,003.80	275,486.80
中国市政工程东北设计研究总院有限公司	物业服务收入	240,566.04	566,037.76
天津中交城市发展有限公司	物业服务收入	239,037.15	-
北京中交景通置业有限公司	物业服务收入	228,762.51	42,598.47
中国城乡控股集团有限公司	物业服务收入	222,052.21	568,694.35





中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易 (续)

4. 本集团与关联方的主要交易 (续)

(1) 向关联方销售商品或提供劳务及其他服务 (续)

关联方	关联交易内容	截至 2024 年 6 月 30 日止六个月期间	2023 年
中交机电工程局有限公司	物业服务收入	220,161.33	271,850.95
贵州航空港投资发展有限公司	物业服务收入	219,234.18	-
粤东中交地产(惠州)有限公司	物业服务收入	209,726.94	106,481.68
文昌和美宜居实业有限公司	物业服务收入	201,109.79	-
中交浚浦建筑科技(上海)有限公司	物业服务收入	199,831.45	-
中交基础设施养护集团工程有限公司	物业服务收入	197,700.36	248,079.82
香港海洋投资发展有限公司	物业服务收入	179,910.38	47,004.72
惠州中交置业有限公司	物业服务收入	177,797.73	98,028.52
中交设计咨询集团股份有限公司	物业服务收入	175,465.85	-
中交路桥检测养护有限公司	物业服务收入	169,941.88	181,799.62
惠州中交雅颂置业有限公司	物业服务收入	162,364.09	85,182.40
中交上海三航科学研究院有限公司	物业服务收入	158,490.55	-
中交未名环保有限公司	物业服务收入	144,033.96	349,178.63
南京中交万正置业有限公司	物业服务收入	143,099.40	158,225.39
中交江海生态环境科技有限公司	物业服务收入	129,882.25	161,090.56
中交隧道局(北京)置业有限公司	物业服务收入	129,759.45	957,560.22
中交(厦门)电子商务有限公司	物业服务收入	124,640.57	307,590.55
中国交通物资有限公司	物业服务收入	113,547.18	1,051.89
中交(天津)疏浚工程有限公司	物业服务收入	93,884.85	-
天津港湾置业有限公司	物业服务收入	92,191.45	1,417,334.36
中交(厦门)投资有限公司	物业服务收入	77,899.24	950,559.26
中交房地产集团有限公司	物业服务收入	71,156.35	-
中交建筑集团东南建设有限公司	物业服务收入	63,405.34	5,465.66
中交一公局第六工程有限公司	物业服务收入	49,273.61	14,903.77
中交融资租赁有限公司	物业服务收入	49,196.24	-
中交城市更新有限公司	物业服务收入	42,598.48	411,054.72
北京凯通物资有限公司	物业服务收入	40,862.39	30,653.67
北京水规院京华工程管理有限公司	物业服务收入	39,550.57	56,131.13
上海中交海德交通科技股份有限公司	物业服务收入	35,137.72	75,168.87
海南中咨泰克交通工程有限公司	物业服务收入	34,662.96	-
中交一公局海威工程建设有限公司	物业服务收入	31,822.80	14,058.00
中国水利电力对外有限公司	物业服务收入	30,623.02	-
中交一公局厦门工程有限公司	物业服务收入	18,836.30	7,821.06
中交一公局集团华中工程有限公司	物业服务收入	12,729.19	5,520.16
中交一公局西南工程有限公司	物业服务收入	9,429.72	8,340.47
重庆中交渝西城市建设开发有限公司	物业服务收入	9,020.00	13,530.00
中交第一航务工程局有限公司	物业服务收入	6,897.62	-
北京中交万方物业管理有限公司	物业服务收入	6,575.47	-
中国交通建设集团有限公司	物业服务收入	3,113.22	314,436.00
中交云南能源有限公司	物业服务收入	3,113.21	-
中交第一公路勘察设计研究院有限公司	物业服务收入	1,792.45	-
中交西部投资有限公司	物业服务收入	1,415.09	-



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易 (续)

4. 本集团与关联方的主要交易 (续)

(1) 向关联方销售商品或提供劳务及其他服务 (续)

关联方	关联交易内容	截至 2024 年 6 月 30 日止六个月期间	2023 年
海南海口四航置业有限公司	物业服务收入	151.51	10,516.62
中交哈密交通建设有限公司	物业服务收入	-	2,703,699.76
重庆市城市建设发展有限公司	物业服务收入	-	2,651,065.37
重庆长合高速公路有限公司	物业服务收入	-	2,191,669.92
哈密市中交一公局天坤建设有限公司	物业服务收入	-	1,731,500.84
中交地产(天津)有限公司	物业服务收入	-	1,253,276.00
重庆九永高速公路建设有限公司	物业服务收入	-	1,237,679.24
贵州中交德余高速公路有限公司	物业服务收入	-	1,226,603.78
武汉锦绣雅和置业有限公司	物业服务收入	-	754,716.98
长沙金拾通达房地产开发有限公司	物业服务收入	-	677,192.45
中交地产(呼和浩特)有限公司	物业服务收入	-	659,253.64
中交地产武汉开发有限公司	物业服务收入	-	586,940.09
中交一公局集团雄安建设发展有限公司	物业服务收入	-	449,183.90
中交一公局第七工程有限公司	物业服务收入	-	307,012.17
北京力盈房地产开发有限公司	物业服务收入	-	272,362.00
中交(天津)房地产开发有限公司	物业服务收入	-	271,698.11
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	物业服务收入	-	259,331.41
福建汉吉斯冷链物流有限公司	物业服务收入	-	206,297.41
中交中南工程局有限公司	物业服务收入	-	188,679.25
中交一公局集团(江阴)霞客湾科学城投资建设 有限公司	物业服务收入	-	134,451.89
上海振华重工集团机械设备服务有限公司	物业服务收入	-	105,660.38
上海振华重工(集团)张家港港机有限公司	物业服务收入	-	97,547.17
中交一公局(长沙)建设投资有限公司	物业服务收入	-	64,425.70
中交一公局集团建筑工程有限公司	物业服务收入	-	16,030.09
中交地产青岛城阳置业有限公司	物业服务收入	-	14,000.00
中交一公局交通工程有限公司	物业服务收入	-	13,018.87
中交基础设施养护集团有限公司	物业服务收入	-	2,433.96
中交第二公路勘察设计研究院有限公司	物业服务收入	-	2,358.49
中交武汉智行国际工程咨询有限公司	物业服务收入	-	2,358.49
北京思源兴业房地产服务集团股份有限公司	物业服务收入	-	1,834.86
中交路桥建设有限公司	物业服务收入	-	1,320.75
中交公路规划设计院有限公司	物业服务收入	-	188.68
中交综合规划设计院有限公司	租赁收入	-	413,063.83
北京华通公路桥梁监理咨询有限公司	租赁收入	-	365,267.28
中交一公局土木工程建筑研究院有限公司	租赁收入	-	365,267.28
中交装配式建筑科技有限公司	租赁收入	-	345,676.84
中交一公局集团有限公司	租赁收入	-	121,756.92
北京凯通物资有限公司	租赁收入	-	60,110.09
中交一公局第六工程有限公司	租赁收入	-	50,524.62



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易 (续)

4. 本集团与关联方的主要交易 (续)

(2) 自关联方采购商品或接受服务

关联方	关联交易内容	截至2024年6月30日止六个月期间	2023年
中交物业有限公司	物业服务费	1,275,755.95	1,286,409.57
中交物业有限公司	租赁费	711,521.29	4,300,179.29
中国公路车辆机械有限公司	班车服务费	751,079.82	544,473.58
中交一公局集团有限公司	租赁费	630,631.83	-
中交建筑集团工程服务有限公司	物业服务费	95,916.62	-
中交(厦门)电子商务有限公司	存货采购	32,403.02	650,365.50
中国交通信息科技集团有限公司	材料设备款及安装费	-	1,560,575.05
中交第四航务工程局有限公司	物业服务费	-	28,036.70
中交第四航务工程局有限公司	车位服务费	-	140,207.34
中交七鲤古镇(赣州)文化旅游有限公司	物业服务费	-	305,618.31
中交一公局(长沙)建设投资有限公司	物业服务费	-	52,374.20
中交隧道局(北京)置业有限公司	物资采购费	-	48,450.00

(3) 关联方资金拆出

2023年

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
中交物业有限公司(注)	10,000,000.00	2020/1/24	2023/1/23

注：2023年度，本集团向关联方拆出资金收取资金使用费，年利率为0%，该款项已于2023年到期收回。

(4) 收取资金使用费(利息收入)

关联方	截至2024年6月30日止六个月期间	2023年
中交财务有限公司	589,662.26	1,112,772.35
合计	589,662.26	1,112,772.35



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 本集团与关联方的主要交易（续）

(5) 其他主要关联交易

资金池归集采用集中管理、权属不变、有偿使用原则。资金池管理采取“收支两条线”方式，每月末，中交财务公司将所属公司直连账户和财务公司账户中资金自动归集至资金池中；次月初按照审批后的资金计划，将所需资金按独立法人单位划拨至各所属公司财务公司账户内。资金池划拨资金以所属公司归集资金为限，不能透支。为保证所属公司资金收益，归集至资金池的资金，原则上按照季度资金集中度（集中度=资金池归集资金/可动用资金）分段计息。

2021年12月，中交物业有限公司（以下简称“中交物业”）作为资金池搭建平台，实施“中交物业资金池归集”，归集全资子公司、控股子公司、分公司及直管项目公司的资金。

2023年，本集团累计归集至中交物业资金池的资金金额为35,930,175.58元，从中交物业资金池账户划拨回本公司账户的资金金额为67,370,228.02元，收取的利息收入为零。

截至2024年6月30日止六个月期间，本集团不存在向关联方归集资金的情况。



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易 (续)

5. 关联方应收应付款项余额

	2024年6月30日		2023年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>应收账款</b>				
中交一公局集团有限公司	32,052,501.09	160,262.51	21,289,629.63	105,840.75
中国交通建设股份有限公司	22,034,191.70	104,091.91	8,052,799.78	39,356.67
三亚中交瀚星投资有限公司	17,578,235.61	87,891.18	14,640,031.05	681,714.38
中交财信(聊城市)建设投资有限公司	11,203,047.50	56,015.24	9,646,412.18	46,567.31
中交物业有限公司	10,170,862.87	21,843.35	10,145,756.48	50,274.67
中交地产宜兴有限公司	9,113,300.50	45,566.50	8,903,179.45	-
中交(巴中)投资发展有限公司	7,415,342.92	37,076.71	5,853,018.84	-
海南中交总部经济发展有限公司	6,931,804.31	34,659.02	1,012,757.37	815.34
中交七鲤古镇(赣州)文化旅游有限公司	6,359,234.39	31,796.17	3,938,950.85	19,694.75
南京中交置业有限公司	4,651,187.28	23,255.94	3,985,296.24	131,394.48
中交滨江(上海)建设管理有限公司	2,903,000.00	14,515.00	67,809.76	339.05
中国交通信息科技有限公司	2,901,445.88	14,507.23	485,871.93	2,429.36
中交上海航道局有限公司	2,869,368.22	14,346.84	92,534.17	462.67
中交轨道交通运营有限公司	2,788,315.80	13,941.58	3,578,482.55	17,892.41
天津港湾置业有限公司	2,705,310.86	13,526.55	2,841,699.23	-
中交嘉博智慧停车服务(重庆)有限公司	2,699,646.78	13,498.23	-	-
中交天津航道局有限公司	2,651,328.00	13,256.64	-	-
中交隧道局(北京)置业有限公司	2,641,579.91	13,207.90	2,914,934.91	14,574.68
上海振华重工(集团)股份有限公司	2,310,370.20	11,551.85	1,267,599.85	2,395.55
中交建筑集团有限公司	2,268,492.96	10,626.47	1,439,889.62	6,748.07
重庆中交置业有限公司	2,095,512.00	7,462.72	-	-
中交海投城市发展建设有限公司	1,966,950.52	9,834.75	2,567,508.99	4,235.43
中交综合规划设计院有限公司	1,709,612.69	8,548.06	-	-
中交投资有限公司	1,656,146.15	179.04	-	-
重庆中交西南置业有限公司	1,634,329.48	-	-	-
中交雄安产业发展有限公司	1,591,649.41	7,958.25	-	-
武汉锦绣雅和置业有限公司	1,481,023.05	-	800,000.00	4,000.00
中交第一航务工程勘察设计院有限公司	1,400,000.00	7,000.00	-	-
河北雄安启晨置业有限公司	1,344,652.78	6,723.26	-	-
中交(汕头市)城市开发有限公司	1,336,194.96	3,057.20	611,440.32	3,057.20



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易 (续)

5. 关联方应收应付款项余额 (续)

	2024年6月30日		2023年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>应收账款 (续)</b>				
中交重投置业有限公司	1,308,607.80	6,543.04	685,591.10	3,427.96
中交一公局重庆城市建设发展有限公司	1,269,139.81	6,345.70	1,110,655.86	5,553.28
南京中交万正置业有限公司	1,244,918.11	6,224.59	1,093,232.77	275,019.11
北京首都环线高速公路有限公司	1,201,256.83	6,006.28	609,502.14	3,047.51
北京力盈房地产开发有限公司	1,154,817.88	5,774.09	288,703.72	1,443.52
中交隧道工程局有限公司	1,057,871.35	5,289.36	591,777.68	2,819.69
中交地产青岛城阳置业有限公司	1,047,792.00	5,238.96	1,047,792.00	-
中交(大连)置业发展有限公司	1,038,216.43	5,191.08	1,306,503.69	-
中交铁道设计研究总院有限公司	999,423.61	4,997.12	107,680.00	538.40
重庆嘉熹房地产开发有限公司	930,746.79	2,820.37	-	-
重庆中交城市开发有限公司	874,659.35	-	138,970.14	694.85
上海中交三航城市建设发展有限公司	874,048.36	4,370.24	-	-
成都朗璞置业有限公司	839,642.97	-	-	-
昆明中交金盛置业有限公司	809,888.74	-	229,972.69	1,149.86
三亚中瑞酒店管理职业学院	806,423.16	4,032.12	750,774.28	3,753.87
盘锦中房京昊房地产开发有限公司	786,925.08	3,934.63	557,066.30	-
重庆中交北兴置业有限公司	780,916.16	3,904.58	496,762.77	2,483.81
中交高新科技产业发展有限公司	746,228.00	3,731.14	-	-
中交一公局土木工程建筑研究院有限公司	688,972.11	3,444.86	-	-
北京华通公路桥梁监理咨询有限公司	684,349.61	3,421.75	-	-
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	669,802.85	-	-	-
海南中都置业管理有限公司	667,400.00	3,337.00	270,000.00	1,350.00
中交第二航务工程勘察设计院有限公司	667,000.00	-	-	-
重庆中交西园雅集置业有限公司	645,841.57	-	-	-
嘉兴新瑞置业有限公司	611,535.85	3,057.68	-	-
中交地产舟山有限公司	578,801.77	2,894.01	576,679.77	10,869.62
中交第三航务工程局有限公司	530,086.26	2,650.43	-	-
长沙金拾通达房地产开发有限公司	523,502.61	350.00	374,000.00	1,870.00
中交一公局(长沙)建设投资有限公司	513,187.06	2,565.94	-	-
中交红桥(天津)房地产开发有限公司	513,184.77	2,565.92	-	-
重庆中交丽景置业有限公司	511,183.71	875.00	-	-
三亚市轨道交通有限公司	505,594.91	2,527.97	-	-
南通振华重型装备制造有限公司	500,623.16	2,503.12	-	-
中交天航环保工程有限公司	498,189.27	2,490.95	307,400.00	1,537.00
中交建筑集团工程服务有限公司	497,751.30	2,488.76	34,160.09	170.80
中交(汕头市)置地有限公司	488,156.74	1,886.70	377,340.00	2,386.70
中房(天津)房地产开发有限公司	457,765.77	2,288.83	424,778.79	-



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易 (续)

5. 关联方应收应付款项余额 (续)

	2024年6月30日		2023年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>应收账款 (续)</b>				
中交疏浚(集团)股份有限公司	439,740.72	2,198.70	113,620.72	568.10
中交海投城市建设发展有限公司	425,341.76	2,126.71	-	-
中交海洋投资控股有限公司	412,815.80	2,064.08	-	-
中交阳明(资阳)置业有限公司	411,175.00	8,236.52	253,406.00	1,267.03
中交第二公路工程局有限公司	408,000.00	2,580.00	112,000.00	560.00
重庆中交云栖美庐置业有限公司	370,504.66	-	-	-
湖北中城乡香樾房地产开发有限公司	360,105.36	-	-	-
中交一局厦门工程有限公司	358,953.15	1,794.77	-	-
中交广州航道局有限公司	357,407.43	1,787.04	-	-
北京中交紫光科技有限公司	343,780.66	1,718.90	31,772.00	158.86
粤东中交地产(惠州)有限公司	335,181.13	-	112,870.58	564.35
中交第四公路工程局有限公司	331,586.62	1,657.93	208,411.42	1,042.06
上海振华重工宾馆有限公司	331,043.50	1,655.22	310,487.60	1,552.44
中国港湾工程有限责任公司	301,780.09	1,508.90	189,433.96	6,532.52
中交一局第四工程有限公司	281,598.13	1,407.99	178,688.23	893.44
中交产业投资控股有限公司	274,833.83	1,117.18	111,460.74	557.31
天津中交城市发展有限公司	253,379.38	1,266.90	-	-
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	250,609.83	-	112,759.58	563.80
重庆二航置业发展有限公司	250,348.30	644.10	-	-
惠州中交雅颂置业有限公司	223,076.44	-	103,910.23	519.55
中交机电工程局有限公司	213,844.72	1,069.22	135,209.00	676.05
中交浚浦建筑科技(上海)有限公司	211,821.34	1,059.11	-	-
中交中南工程局有限公司	188,679.25	943.40	188,679.25	943.40
中交装配式建筑科技有限公司	179,412.02	897.06	9,352.00	46.76
华通置业有限公司	176,530.19	882.65	176,530.19	-
文昌和美宜居实业有限公司	173,812.83	869.06	-	-
上海振华重工集团(南通)传动机械有限公司	172,739.50	863.70	-	-
中房集团湖南建设发展有限公司	171,368.13	856.84	670,054.56	-
中交星宇科技有限公司	167,850.85	839.25	64,745.00	323.73
中交一局(郑州)投资建设有限公司	165,065.23	825.33	-	-
上海振华重工(集团)张家港港机有限公司	155,100.00	775.50	103,400.00	517.00
福建汉吉斯冷链物流有限公司	149,149.82	745.75	74,159.14	370.80
惠州中交置业有限公司	145,004.36	-	90,293.34	451.47
中交(天津)房地产开发有限公司	144,000.00	720.00	288,000.00	1,440.00



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易 (续)

5. 关联方应收应付款项余额 (续)

	2024年6月30日		2023年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>应收账款 (续)</b>				
中交一公局第五工程有限公司	140,826.34	704.13	141,067.53	705.34
中交设计咨询集团股份有限公司	129,913.80	649.57	-	-
长沙中交金久置业有限公司	127,582.78	637.91	-	-
南京中交商旅置业有限公司	127,464.47	643.01	128,601.76	643.01
中交城市更新有限公司	124,577.47	-	-	-
贵州航空港投资发展有限公司	122,507.82	-	-	-
中交(天津)置业有限公司	120,000.00	600.00	60,000.00	-
中国交通物资有限公司	115,045.00	575.23	1,115.00	5.58
中交未名环保有限公司	114,507.00	572.54	-	-
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	110,381.30	551.91	-	-
中交地产产业发展有限公司	104,000.00	520.00	-	-
中交水运规划设计院有限公司	101,524.81	507.62	26,296.00	131.48
中交(厦门)电子商务有限公司	100,850.00	504.25	87,066.00	435.33
中交(天津)疏浚工程有限公司	99,517.94	497.59	-	-
香港海洋投资发展有限公司	96,195.00	480.98	-	-
中交江海生态环境科技有限公司	87,690.00	438.45	30,204.00	151.02
中交基础设施养护集团工程有限公司	78,922.92	394.61	36,945.60	184.73
中交一公局建工集团有限公司	75,600.00	378.00	-	-
中交财务有限公司	70,075.00	350.38	-	-
中交一公局第六工程有限公司	55,135.76	275.68	-	-
中交融资租赁有限公司	52,148.00	260.74	-	-
中交路桥检测养护有限公司	45,267.92	226.34	3,101.60	15.51
中交(资阳)投资建设有限公司	44,800.00	224.00	221,419.10	1,107.10
北京中交万方物业管理有限公司	42,575.47	212.88	139,267.34	-
中国市政工程东北设计研究总院有限公司	42,500.00	212.50	-	-
中交(厦门)投资有限公司	41,286.60	-	277,615.23	1,388.08
中交一公局西南工程有限公司	32,612.56	163.06	23,071.32	115.36
中交一公局海威工程建设有限公司	31,822.80	159.11	-	-
中国城乡控股集团有限公司	26,195.00	130.98	-	-
上海中交海德交通科技股份有限公司	23,965.00	119.83	31,994.00	159.97
中交一公局第七工程有限公司	21,000.00	105.00	-	-
中交建筑集团东南建设有限公司	18,500.61	92.50	5,465.66	27.33
中国交通建设集团有限公司	16,500.00	82.50	-	-
北京水规院京华工程管理有限公司	15,420.00	77.10	5,504.00	27.52
中交一公局集团华中工程有限公司	15,131.74	75.66	3,000.00	15.00





中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易 (续)

5. 关联方应收应付款项余额 (续)

	2024年6月30日		2023年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>应收账款(续)</b>				
中交一航局第二工程有限公司	14,622.96	73.11	-	-
中交第一航务工程局有限公司	7,311.48	36.56	-	-
海南中咨泰克交通工程有限公司	5,890.00	29.45	-	-
中交第四航务工程局有限公司	5,474.87	27.37	1,661.63	-
中交云南能源有限公司	3,300.00	16.50	-	-
中交第二航务工程局有限公司	3,000.00	15.00	-	-
中交世通(重庆)重工有限公司	2,840.00	14.20	455,964.59	2,279.82
中交第二公路勘察设计研究院有限公司	2,500.00	12.50	2,500.00	12.50
中交武汉智行国际工程咨询有限公司	2,500.00	12.50	2,500.00	12.50
中交第一公路勘察设计研究院有限公司	1,900.00	9.50	-	-
中交西部投资有限公司	1,500.00	7.50	-	-
中交地产武汉开发有限公司	-	-	5,389,075.35	3,106,891.78
中交一公局集团(江阴)霞客湾科学城投资建设有限公司	-	-	770,611.71	3,853.06
贵州中交德余高速公路有限公司	-	-	640,777.36	3,203.89
中交地产(天津)有限公司	-	-	475,195.78	-
中交哈密交通建设有限公司	-	-	456,673.96	2,283.37
哈密市中交一公局天坤建设有限公司	-	-	330,756.98	1,653.78
重庆九永高速公路建设有限公司	-	-	312,139.62	1,560.70
重庆长合高速公路有限公司	-	-	267,386.92	1,336.93
中交一公局电气化工程有限公司	-	-	50,251.07	390.46
上海达华测绘科技有限公司	-	-	31,203.80	156.02
中交地产股份有限公司	-	-	24,320.00	-
中交一公局集团建筑工程有限公司	-	-	18,114.00	90.57
合计	210,747,612.02	954,742.38	129,605,057.44	4,598,295.16



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易 (续)

5. 关联方应收应付款项余额 (续)

	2024年6月30日		2023年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>应收款项融资</b>				
中交一公局集团有限公司	800,000.00	-	-	-
上海振华重工(集团)股份有限公司	-	-	400,000.00	-
合计	800,000.00	-	400,000.00	-
<b>其他应收款</b>				
中交物业有限公司	37,135,953.68	384,670.60	45,730,245.59	384,670.60
中交一公局第一工程有限公司	807,079.49	-	787,438.47	-
中交一公局集团有限公司	473,628.07	229.80	196,433.38	229.80
海南中交总部经济发展有限公司	188,023.00	-	-	-
中交海投城市发展建设有限公司	167,295.50	-	-	-
中交(汕头市)置地有限公司	100,000.00	500.00	100,000.00	500.00
上海振华重工宾馆有限公司	99,313.05	-	99,313.05	-
湖南中交梅溪湖综合管廊开发有限公司	67,481.28	-	67,481.28	-
中交阳明(资阳)置业有限公司	60,000.00	-	-	-
贵州中交德余高速公路有限公司	50,000.00	-	50,000.00	-
北京中交万方物业管理有限公司	48,810.68	-	20,000.00	-
中交隧道局(北京)置业有限公司	42,549.00	-	30,000.00	-
中交七鲤古镇(赣州)文化旅游有限公司	30,000.00	1,500.00	30,000.00	1,500.00
中交(毕节)投资建设有限公司	29,900.00	-	-	-
中交综合规划设计院有限公司	26,241.92	-	-	-
中交海洋投资控股有限公司	20,916.40	1,435.29	-	-
河北雄安启晨置业有限公司	20,000.00	-	-	-
中交地产宜兴有限公司	4,800.00	-	-	-
中交未名环保有限公司	3,478.05	-	-	-
中交地产股份有限公司	2,066.00	-	-	-
重庆中交置业有限公司	245.70	-	-	-
三亚市轨道交通有限公司	-	-	287,058.72	-
重庆九永高速公路建设有限公司	-	-	95,774.95	-
三亚中瑞酒店管理职业学院	-	-	50,000.00	1,435.29
中交投资有限公司	-	-	5,000.00	25.00
北京凯通物资有限公司	-	-	216.00	1.08
合计	39,377,781.82	388,335.69	47,548,961.44	388,361.77
<b>预付账款</b>				
北京首都环线高速公路有限公司	1,089,449.54	-	-	-



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

	2024年6月30日	2023年12月31日
<b>应付账款</b>		
中交一公局集团有限公司	8,330,444.33	12,757,088.54
中交物业有限公司	6,780,803.42	4,091,784.93
中国交通信息科技集团有限公司	3,993,333.06	3,993,333.06
中国公路车辆机械有限公司	773,373.40	22,293.58
海南中交总部经济发展有限公司	293,007.90	-
中交(厦门)电子商务有限公司	235,940.41	294,094.55
青岛思源兴业房地产经纪有限公司	188,679.25	-
中交隧道局(北京)置业有限公司	131,018.00	21,200.00
中交建筑集团工程服务有限公司	95,916.62	-
重庆中交丽景置业有限公司	44,007.00	-
北京中交万方物业管理有限公司	2,654.87	-
中交四航局第二工程有限公司	-	490,355.21
中交第四航务工程局有限公司	-	77,295.78
合计	20,869,178.26	21,747,445.65
<b>预收账款</b>		
中交装配式建筑科技有限公司	132,785.89	-
中交一公局电气化工程有限公司	56,987.85	-
中交一公局集团有限公司	39,056.63	-
北京凯通物资有限公司	20,036.70	-
中国港湾工程有限责任公司	-	378,533.11
合计	248,867.07	378,533.11



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易 (续)

5. 关联方应收应付款项余额 (续)

	2024年6月30日	2023年12月31日
<b>合同负债</b>		
中交一公局集团有限公司	1,001,229.51	-
中交上海航道局有限公司	536,790.86	-
上海航道物流有限公司	374,697.63	-
中国交通建设股份有限公司	319,299.95	-
中港疏浚有限公司	276,254.97	-
重庆中交置业有限公司	240,000.00	-
上海达华测绘科技有限公司	229,372.83	-
中交上海航道勘察设计研究院有限公司	185,753.33	-
中交建筑集团有限公司	177,891.51	-
中交未名环保有限公司	108,025.47	108,025.47
中国交通信息科技集团有限公司	47,169.81	-
中交一公局电气化工程有限公司	39,593.37	-
中交疏浚(集团)股份有限公司	29,066.58	-
中交隧道工程局有限公司	6,330.28	-
中交一公局集团华中工程有限公司	2,752.29	-
北京凯通物资有限公司	229.36	-
北京中交景通置业有限公司	-	40,894.52
中国城乡控股集团有限公司	-	197,339.94
合计	3,574,457.75	346,259.93
<b>应付股利</b>		
中交物业有限公司	31,500,922.31	31,500,922.31
中交一公局集团有限公司	20,905,481.94	20,905,481.94
中交海洋投资控股有限公司	2,363,025.76	2,363,025.76
合计	54,769,430.01	54,769,430.01



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

	2024年6月30日	2023年12月31日
<b>其他应付款</b>		
中交物业有限公司	39,690,665.72	542,651.48
中交中桥物业管理有限公司	20,018,320.46	-
中交地产宜兴有限公司	3,125,799.89	2,686,090.33
中交建筑集团工程服务有限公司	1,677,896.21	-
重庆二航置业发展有限公司	1,336,174.87	776,727.33
重庆中交置业有限公司	1,281,859.56	913,130.79
重庆中交丽景置业有限公司	670,385.38	347,308.56
中交一公局集团有限公司	380,534.18	244,586.77
盘锦中房昊房地产开发有限公司	190,440.67	87,120.00
北京中交万方物业管理有限公司	186,926.78	111,056.92
中交隧道工程局有限公司	102,760.69	102,760.69
中交一公局(郑州)投资建设有限公司	100,000.00	100,000.00
中交海投城市发展建设有限公司	72,324.76	-
中交(厦门)电子商务有限公司	30,276.12	12,832.05
中交隧道局(北京)置业有限公司	29,463.00	29,663.00
中交地产(天津)有限公司	26,682.50	-
中交一公局第一工程有限公司	19,641.02	-
中交装配式建筑科技有限公司	10,000.00	10,000.00
北京凯通物资有限公司	5,000.00	5,000.00
中交高新科技产业发展有限公司	5,000.00	5,000.00
天津港湾置业有限公司	4,089.14	-
中交豪生城市建设发展有限公司	3,671.52	-
中交投资有限公司	1,482.77	-
中交地产青岛城阳置业有限公司	-	713,609.00
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	-	89,141.96
中国房地产开发集团有限公司	-	72,304.97
中交二航局重庆房地产开发有限公司	-	49,360.00
海南中交海投房地产开发有限公司	-	16,560.00
中交四航局第三工程有限公司	-	5,574.84
中交阳明(资阳)置业有限公司	-	3,600.00
华通置业有限公司	-	2,500.00
<b>合计</b>	<b>68,969,395.24</b>	<b>6,926,578.69</b>

注：应收及应付关联方款项均不计息、无抵押，其中，贸易往来的还款期遵从贸易条款规定，非贸易往来无固定还款期。



#### 十一、或有事项

本集团无需要披露的或有事项。

#### 十二、承诺事项

本集团无需要披露的承诺事项。

#### 十三、资产负债表日后事项

根据中交地产股份有限公司 2024 年 9 月 11 日公示的《关于筹划收购中交物业服务集团有限公司 100%股权的提示性公告》，中交地产股份有限公司正在筹划以现金方式收购中交物业服务集团有限公司 100%股权。此次交易尚处于筹划阶段，交易各方尚未签署任何协议，交易方案、交易价格等核心要素仍需进一步协商，尚需交易各方履行必要的决策、审批程序。

#### 十四、其他重要事项

本集团无需要披露的其他重要事项。

#### 十五、公司财务报表主要项目注释

##### 1. 其他应收款

	2024年6月30日	2023年12月31日
应收股利	17,280,000.00	17,280,000.00
其他应收款	6,714,432.12	1,366,919.20
合计	23,994,432.12	18,646,919.20

##### 应收股利

	2024年6月30日	2023年12月31日
中交地产北京物业有限公司	16,900,000.00	16,900,000.00
中交城市运营管理有限公司	380,000.00	380,000.00
减：应收股利减值准备	-	-
合计	17,280,000.00	17,280,000.00



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

1. 其他应收款（续）

其他应收款的账龄分析如下：

	2024年6月30日	2023年12月31日
1年以内	6,714,432.12	1,366,919.20
减：其他应收款坏账准备	-	-
合计	6,714,432.12	1,366,919.20

2. 长期股权投资

长期股权投资分类情况如下：

	2024年6月30日	2023年12月31日
对子公司投资	50,843,501.34	50,743,501.34
减：长期股权投资减值准备	-	-
合计	50,843,501.34	50,743,501.34

长期股权投资明细：

截至 2024 年 6 月 30 日止六个月期间

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增加	期末余额
子公司				
中交城市运营管理有限公司	13,883,991.91	13,883,991.91	-	13,883,991.91
中交物业广州有限公司	9,193,267.96	9,193,267.96	-	9,193,267.96
中交物业（海南）有限公司	3,592,445.57	3,592,445.57	-	3,592,445.57
中交地产北京物业有限公司	18,637,009.75	18,637,009.75	-	18,637,009.75
重庆中交物业管理有限公司	5,436,786.15	5,436,786.15	-	5,436,786.15
重庆锦颂物业服务服务有限公司	100,000.00	-	100,000.00	100,000.00
合计	50,843,501.34	50,743,501.34	100,000.00	50,843,501.34



中交物业服务集团有限公司  
 财务报表附注(续)  
 截至2024年6月30日止六个月期间及2023年度

人民币元

十五、公司财务报表主要项目注释(续)

2. 长期股权投资(续)

2023年

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增加	年末余额
子公司				
中交城市运营管理有限公司	13,883,991.91	13,883,991.91	-	13,883,991.91
中交物业广州有限公司	9,193,267.96	9,193,267.96	-	9,193,267.96
中交物业(海南)有限公司	3,592,445.57	3,592,445.57	-	3,592,445.57
中交地产北京物业有限公司	18,637,009.75	18,637,009.75	-	18,637,009.75
重庆中交物业管理有限公司	5,436,786.15	5,436,786.15	-	5,436,786.15
合计	50,743,501.34	50,743,501.34	-	50,743,501.34

3. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量:

	截至2024年6月30日 止六个月期间	2023年
净利润	(12,422,167.85)	4,222,956.85
加: 固定资产折旧	46,269.61	23,071.06
无形资产摊销	75,698.82	14,259.49
使用权资产折旧	684,209.26	1,368,418.58
长期待摊费用摊销	461,477.79	332,564.15
财务费用	129,425.88	249,736.39
信用减值损失	141,737.20	-
投资收益	-	(17,280,000.00)
递延所得税资产的减少	(4,140,722.62)	(4,202,882.96)
经营性应收项目的减少	(22,349,250.29)	(16,491,984.23)
经营性应付项目的增加	(36,155,525.95)	178,170,377.47
经营活动产生的现金流量净额	(73,528,848.15)	146,406,516.80





十五、公司财务报表主要项目注释（续）

4. 现金及现金等价物

	截至2024年6月30日 止六个月期间	2023年
现金	196,499,070.83	270,916,785.05
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	196,499,070.83	270,916,785.05
期/年末现金及现金等价物余额	196,499,070.83	270,916,785.05
	截至2024年6月30日 止六个月期间	2023年
现金的期/年末余额	196,499,070.83	270,916,785.05
减：现金的期/年初余额	270,916,785.05	10,000,000.00
现金及现金等价物净增加额	( 74,417,714.22)	260,916,785.05

十六、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2024年9月29日决议批准报出。





# 营业执照

(副本) (8-1)

统一社会信用代码

91110000051411390A

扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体



名称 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 毛鞍宁

出资额 人民币元 10000 万元

成立日期 2012 年 08 月 01 日

主要经营场所 北京市东城区东长安街1号东方广场安永  
大楼17层01-12室

经营范围 许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；计算机系统服务；软件外包服务；人工智能应用软件开发；信息系统集成服务；知识产权服务（专利代理服务除外）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关

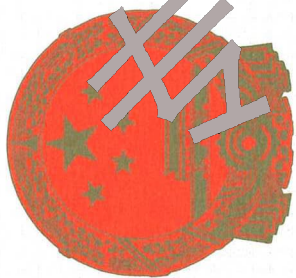


2024年 08月 02日

证书序号: 0004095

# 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予注册注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



## 会计师事务所 执业证书

名称: 安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 毛鞍宁

主任会计师:

经营场所: 北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层

组织形式: 特殊的普通合伙企业

执业证书编号: 11000243

批准执业文号: 财会函(2012)35号

批准执业日期: 二〇一二年七月二十七日





### 从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息 (截至2020年11月10日)

序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
1	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	911100000514213904	11000006	2020-11-02
2	北京国富会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108M4007YRQ06	1100274	2020-11-02
3	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020835463270	1100000	2020-11-02
4	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000596493820	1100241	2020-11-02
5	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590676059Q	1101048	2020-11-02
6	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590611484C	1101041	2020-11-02
7	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	9131000005387870X8	31000012	2020-11-02
8	公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)	91320200078269333C	32020028	2020-11-02
9	广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)	914401010827260072	44010079	2020-11-02
10	广东中联广信会计师事务所(特殊普通合伙)	91440101M49LX3Y181	44010157	2020-11-02
11	新信会计师事务所(特殊普通合伙)	913701000611889323	37010001	2020-11-02
12	华兴会计师事务所(特殊普通合伙)	9135010008433028L	35010001	2020-11-02
13	利安达会计师事务所(特殊普通合伙)	911101050805090096	11000154	2020-11-02
14	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	91310101568093764L	31000006	2020-11-02
15	立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)	911301160796417077	12010023	2020-11-02
16	鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)	914403007703294606	47470029	2020-11-02
17	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	913100000699134343	31000007	2020-11-02
18	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020854927874	11010032	2020-11-02
19	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010856949923X0	11010130	2020-11-02
20	上会会计师事务所(特殊普通合伙)	91310106086242261L	31000008	2020-11-02
21	深圳鹏盛会计师事务所(普通合伙)	914403007703294222R	47470034	2020-11-02
22	四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	91510500083391472Y	51010003	2020-11-02
23	苏亚诚会计师事务所(特殊普通合伙)	91320000085046285W	32000026	2020-11-02
24	唐山市新正会计师事务所(普通合伙)	911302035795687109	13029011	2020-11-02
25	天衡会计师事务所(特殊普通合伙)	913200000831585821	32000010	2020-11-02
26	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	9133000005793421213	33000001	2020-11-02

27	天圆全会计师事务所(特殊普通合伙)	911101080896449376	11000374	2020-11-02
28	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	911101085923425568	11010150	2020-11-02
29	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)	9161013607340469X2	61010047	2020-11-02
30	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	91110101592354581W	11010136	2020-11-02
31	亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	911100000785622412	11010075	2020-11-02
32	永拓会计师事务所(特殊普通合伙)	911101050855458861W	11000102	2020-11-02
33	尤尼泰盛会计师事务所(特殊普通合伙)	91370200M43TG4B979	37020009	2020-11-02
34	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	91110103592342655N	11010156	2020-11-02
35	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	9100000087574063A	33000014	2020-11-02
36	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)	92089698790Q	11000162	2020-11-02
37	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	9136088390411	12010011	2020-11-02
38	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)	91061301173Y	11010170	2020-11-02
39	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	9106081978608B	42010005	2020-11-02
40	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)	110102089661664J	11000204	2020-11-02
41	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010108553078Xf	11000168	2020-11-02
42	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010208376569X0	11010205	2020-11-02
43	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102082881146K	11000167	2020-11-02
44	中审天通会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108089662085K	11000267	2020-11-02
45	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108082889906D	11000170	2020-11-02
46	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	913101108119251J	31000003	2020-11-02

本表信息根据会计师事务所首次备案材料生成,行政机关仅对备案材料完备性进行审核,会计师事务所对相关信息的真实性、准确性、完整性负责;为会计师事务所从事证券服务业务备案,不代表对其执业能力的认可。

附件: 1. 会计师事务所名称字母排序,排名不分先后。  
2. 会计师事务所基本信息,注册会计师基本信息,近二年行政处罚信息详见附件。

附件: 从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息(截至2020年10月10日).xls

发布日期: 2020年11月03日

【大中小】 【打印此页】 【关闭窗口】

联系我们 | 网站地图

主办单位: 中华人民共和国财政部  
 备案证号: 京ICP备05002860号 京公网安备11010202000006号  
 技术支持: 财政部信息中心  
 版权所有, 如蒙转载, 请注明来源

