

证券代码：000736

证券简称：\*ST 中地

公告编号：2026-018

## 中交地产股份有限公司 2025 年度报告摘要

### 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用  不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案（含不分红不转增）

适用  不适用

是否以公积金转增股本

是  否

公司经第十届董事会第十五次会议审议通过的普通股利润分配预案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用  不适用

### 二、公司基本情况

#### 1、公司简介

股票简称	*ST 中地	股票代码	000736
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	田玉利	刘晓伟	
办公地址	北京市顺义区鑫桥中路 3 号院 4 号楼 8 层		北京市顺义区鑫桥中路 3 号院 4 号楼 8 层
传真	010-59725208	010-59725208	
电话	010-59725208	010-59725208	
电子信箱	zfdc000736@163.com		zfdc000736@163.com

## 2、报告期主要业务或产品简介

### （1）报告期内公司从事的主要业务

2025年06月16日，公司召开第十届董事会第四次会议，审议通过《关于〈中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）〉及其摘要的议案》等相关议案（公告编号：2025-066）；07月24日，公司召开第十届董事会第五次会议，审议通过《关于〈中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）〉及其摘要的议案》等相关议案（公告编号：2025-077）；08月11日，公司召开2025年第五次临时股东大会决议，审议通过《关于中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易方案的议案》等相关的议案（公告编号：2025-083）。2025年08月31日，公司与交易对方暨地产集团签署了《资产交割确认书》，确认以2025年08月31日为本次重组交割日，公司已就本次交易与地产集团实质完成了房地产业务相关资产及负债转让。自交割日起，交易标的的一切权利与风险均由地产集团享有/承担。本次交易完成后，公司不再从事房地产开发相关业务，实现了公司的战略转型。

重组交割日前，公司主营业务涵盖房地产开发经营与销售，覆盖住宅、商业、公寓、产业园等多元业态；产品以刚需及改善性住宅需求为核心，积极拓展城市更新、TOD综合体、产业地产等新兴领域。公司以“美好生活营造者”为品牌内核，践行“雅颂天地，和美中国”愿景，担当“交融天下，联心筑家”使命，持续打磨特色产品谱系，构建产品力驱动的竞争壁垒。公司深度融入国家战略，依托央企资源禀赋与信用优势，聚焦主责主业，加大对政策性住房、城市更新等发展路径的研究探索。

重组交割日后，公司专注于物业服务、资产管理与运营（包括商业管理及自持物业租赁）等轻资产业务，实现向轻资产运营模式的战略转型。同时，公司聚焦于城市运营服务等能够实现稳健经营的业务发展方向，致力于成为综合性城市运营服务商。公司秉承打造一流的“全城市、全交通、全数字”综合运营商的愿景，为客户提供一体化、系统化、综合化的城市运营服务解决方案。

### （2）报告期经营情况回顾

财务指标方面：

截至2025年12月31日，公司总资产23.77亿元，同比下降97.79%，归属于上市公司股东的净资产12.08亿元，主要系公司8月31日完成重组交割，将重资产置出至交易对方导致。2025年1-12月实现营业收入147.07亿元，同比下降19.64%，实现归属于上市公司股东净利润-17.10亿元，同比增长66.99%，主要系上年同期对存在减值迹象的房地产项目计提了较大额资产减值损失。

报告期内公司主要业务收入仍主要来源于房地产业务，主营业务构成未发生重大变化。公司房地产业务收入133.33亿元，同比下降22.40%；毛利率-1.56%，同比下降8.01个百分点。物业服务和资产管理与运营业务收入12.90亿元，较上年增加43.37%；毛利率15.66%，同比有所下降。2025年物管行业持续承压，整体呈现竞争加剧、规模增速放缓、盈利空间下滑态势，物企面临营收增速回落、利润率下滑的双重压力。公司创新业务尚处探索期，标准化体系尚未运用成熟，管理半径加大但规模效应未能及时释放；叠加公司战略转型过程中积极拓展城市片区化管理、资产管理等新赛道，跨区域、多业态扩张使前期投入尚待逐步消化，同时品质提升与改造投入在短期内增加了成本支出，导致报告期内轻资产业务整体毛利率下降。

经营指标方面：

公司房地产业务在2025年1-8月（全口径）实现签约销售面积43.8万平方米，较上年同期降低24.1%，实现签约销售金额79.5亿元，较上年同期降低27.2%，销售回款88亿元，较上年同期降低40.8%；公司在2025年1-8月（权益口径）实现签约销售金额54.1亿元，较上年同期降低30.9%，销售回款59.1亿元，较上年同期降低47.9%。物业管理业务全年新拓展面积757.8万平方米，在管面积5,762.59万平方米，其

中城市服务在管面积 3,142 万平方米；资产管理与运营在管面积 36.6 万平方米；建管业务 2025 年在管面积 170 万平方米。

经营情况方面：

深化精细化运营，管理效能稳步提升。坚持以精细化管理为抓手，持续优化内部管控体系，全面提升运营效率与服务质量。深入开展降本增效，全面实施“大成本、大招采”管理体系，强化供应商“选用育留”全周期管理，持续优化各业务线成本管控模型，实现资源精准配置与成本动态平衡。全面推进数字化赋能升级，搭建集成化智慧服务平台，以技术驱动运营流程再造，推动业务运营向精细化、管理向标准化深度转型。强化全面预算刚性约束，建立健全动态预警机制，增强对关键经营指标的预判与纠偏能力。持续完善经营安全与价值保障体系，筑牢风险防控屏障。

强化组织机构改革，适应管理提升需求。为适应新形势、新发展下的管理要求，公司积极推进适应性组织建设，遵循权责匹配、功能到位、精简高效的原则，对内部架构进行优化调整；通过优化人才结构、完善人才画像、加强队伍建设，合理配置人力资源，确保各部门高效协同运作、各业务板块稳健运行；有效减少管理层级、缩短决策链条、快速响应客户需求，提升整体运营效率。

深耕专业服务能力，构筑轻资产协同发展新格局。在物业服务方面，坚持夯实服务基本功，系统提升管理标准与服务能力，持续优化产品体系。以客户需求为导向，不断完善质价相符的服务图谱，发布《服务标准产品手册升级版》，迭代升级“企无忧”“安心住”等特色服务产品包，通过精细化服务赢得市场认可，品牌影响力和美誉度稳步提升。在资产管理与运营方面，持续锻造优质运营能力，立足不同类型资产现状，搭建权责清晰、高效协同的三级管理架构，精准适配多样化项目管理需求，形成承租经营、委托运营、专项服务等灵活多元的合作模式，为商办资产的价值激活与长效运营提供专业保障。在建管业务方面，凭借扎实的产品力与全过程管控能力，代建业务规模与品牌影响力持续巩固，展现了公司在轻资产输出领域的专业实力与市场认可度。各业务板块协同并进，共同构建一体化、多元化的轻资产服务体系。

深化党建融合，擦亮“红色物业”品牌。坚持强化思想引领，扎实开展党纪学习教育，以“学、查、严、宣、减”组合拳推进作风建设常态化、长效化，持续提升作风建设成效。严把发展党员政治关、质量关，不断增强基层党组织政治功能和组织功能。推动党建与业务深度融合，着力打造“红色物业”党建品牌，宣传片《时光的答案》在新华社客户端发布，浏览量突破 90 万次，品牌影响力与社会美誉度持续提升。

### （3）发展战略和未来一年经营计划

新的一年，公司将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，坚持党的全面领导，坚持“1235”总体发展思路，以“固基、培元、破局”为主线，按照高质量发展工作要求，全力推进公司平稳运行。

深化改革，构建高效协同的组织体系。围绕轻资产运营战略布局，稳步推进组织机构优化调整，着力构建扁平高效、权责清晰、协同顺畅的组织架构。通过强化总部统筹能力与一线执行能力，提升决策效率和市场响应速度。同时，持续完善人才引进与培养机制，打造专业化、复合型的人才队伍，为轻资产业务的稳健发展提供坚实的组织保障和智力支持。

优化布局，做强轻资产业务板块。在物业服务领域，聚焦基础物业与增值服务并行，通过标准化运营夯实品质基础，以智慧化升级提升服务效能，积极创新“物业+”模式，为客户提供温暖、便捷、美好的服务体验；在资产管理与运营领域，聚焦存量资产价值激活与创新消费场景打造，通过精细化运营与专业化管理，优化资源配置，提升资产运营效率，最大化挖掘资产潜力，切实实现商办资产的保值增值；在建管领域，

聚焦政策驱动的代建增量市场与全产业链专业服务，打造专业化标签、探索数字化工具，在保障性住房、城市更新、产业园区等领域，提供一体化解决方案，为建立长期竞争优势奠定基础。通过各业务板块的协同发展与资源互通，逐步形成一体化、综合化、融合化的轻资产服务体系，培育新的利润增长极，推动公司实现高质量、可持续发展。

精细管理，提升专业化运营水平。公司将持续推进管理体系优化升级，聚焦轻资产业务特点，进一步完善标准化运营流程与质量管控体系。通过强化项目全周期的动态评估与成本管控，提升资源配置效率与风险应对能力。同时，积极推动数字化赋能与管理创新，全面提升服务响应速度与客户体验，以精细化、专业化、标准化的管理能力夯实可持续发展根基。

严守底线，筑牢安全发展与风险防控屏障。公司将持续强化全员安全生产责任意识，全面落实安全生产责任制，健全风险分级管控与隐患排查治理双重预防机制。聚焦物业服务、资产管理与运营等多元化业务场景，加强安全监管与应急能力建设，确保运营安全平稳有序。同时，着力完善合规管理与风险防控体系，强化内控机制建设，提升对市场、政策及经营风险的识别预警与应对能力；持续深化“4+N”大监督体系效能，推动纪检、审计、巡察、法律等监督力量横向贯通、纵向穿透，聚焦关键领域、重点项目与业务全过程。

凝心聚力，党建引领赋能价值创造。坚持不懈用党的创新理论凝心铸魂，探索建立常态化学习成果转化机制，持续巩固党纪学习教育成果，将作风建设与中心工作紧密结合，为企业高质量发展提供坚强纪律保障。探索智慧党建新模式，着力破解基层党组织建设中的薄弱环节，持续提升基层党组织的政治功能和组织功能。秉持央企红色基因，进一步深化党建与业务融合的深度与广度，立足多元业态特点差异化打造“红色物业”党建品牌，营造共建共治共享良好协同生态，将政治优势转化为核心竞争力和品牌影响力。

#### （4）未来发展的展望

物管行业发展面临压力，从增量扩张逐步转向存量优化与品质提升并重的新阶段。面对增速放缓、竞争加剧、客户需求升级等多重挑战，公司已于2025年8月31日正式转型为“物业服务+资产管理与运营”的轻资产运营模式，资产负债率大幅下降，财务基础显著优化。作为中交集团内唯一从事轻资产运营业务的上市平台，公司将充分发挥集团战略资源的统筹协同价值，构建“集团赋能+市场化运作”驱动模式；完善市场化经营机制，提升决策效率与运营灵活性；培育“创新、协同、担当”的组织文化，打造具有市场竞争力的活力组织。公司将依托“全城市、全交通”战略资源禀赋，在轨道交通、高速公路服务区等特色业态建立差异化竞争优势，在资源获取、品牌信用、业务协同等层面具备显著优势。

2026年是“十五五”时期开局之年，城市发展阶段已由“建设优先”迈向“价值优先”，预计在城市更新、资产盘活、银发经济等方面加快推动落实，行业结构性机遇涌现。公司将积极把握这些机遇，通过市场化拓展、探索合联营、并购等方式提升整体公司业绩规模及品牌认可度，同时依托充裕资金储备与股东持续的支持，完善业务布局。

未来，公司将坚持“精简、高效、适用”原则，搭建扁平化管理架构，通过三级管控体系提升运营效率；深入打造绿色化、智能化、高技术含量的轻资产管理模式，推动资产管理与运营向科技型智能化转型升级，构建符合中交特色的管控体系；严守风险底线，确保不发生系统性风险，在稳健发展中持续提升综合核心竞争力，实现高质量、可持续发展。

### 3、主要会计数据和财务指标

#### (1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年	
				调整前	调整后
营业收入（元）	14,706,894,571.24	18,302,042,505.45	-19.64%	32,468,131,061.09	33,027,834,051.41
归属于上市公司股东的净利润（元）	-1,709,639,669.84	-5,179,081,987.92	66.99%	-1,673,099,491.28	-1,611,229,729.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-1,721,451,600.12	-5,321,718,131.43	67.65%	-1,719,271,407.36	-1,719,386,395.11
经营活动产生的现金流量净额（元）	-277,711,707.71	3,174,852,356.40	-108.75%	7,048,582,150.05	7,150,634,703.50
基本每股收益（元/股）	-2.29	-7.16	68.02%	-2.41	-2.32
稀释每股收益（元/股）	-2.29	-7.16	68.02%	-2.41	-2.32
加权平均净资产收益率	75.36% (注)	942.36% (注)	不适用	-68.21%	-62.04%
	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末	
总资产（元）	2,376,923,207.71	107,697,681,763.55	-97.79%	122,643,867,000.04	123,270,793,597.46
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,208,379,437.46	-3,578,928,919.17	133.76%	1,615,606,279.35	1,859,683,941.04

注：因公司净利润和加权平均净资产均为负数，因此加权平均净资产收益率计算结果为正数。

#### (2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	11,769,570,366.02	1,476,007,690.75	1,047,536,075.38	413,780,439.09
归属于上市公司股东的净利润	-493,060,281.67	-686,769,632.64	-480,494,174.45	-49,315,581.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-501,607,800.12	-685,487,152.25	-481,364,344.63	-52,992,303.12
经营活动产生的现金流量净额	-105,674,236.61	410,514,113.52	-401,721,976.69	-180,829,607.93

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

#### 4、股本及股东情况

##### (1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

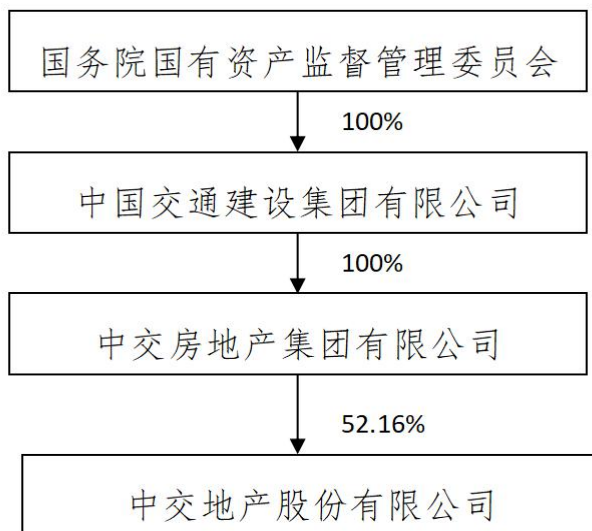
报告期末普通股 股东总数	30,726	年度报告披露日 前上一月末普通 股股东总数	25,529	报告期末表决权恢复的 优先股股东总数	0	年度报告披露日前 上一月末表决权恢 复的优先股股东总 数	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股 数量	报告期内增 减变动情况	持有有限售 条件的股份 数量	持有限售 条件的股份 数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
中交房地产集团有限 公司	国有法人	52.16%	389,679,305	0	25,832,356	363,846,949	不适用	0
重庆渝富资本运营集 团有限公司	国有法人	3.80%	28,384,200	0	0	28,384,200	质押	6,701,760
湖南华夏投资集团有 限公司	境内非国有法人	1.31%	9,766,161	-7,470,900	0	9,766,161	不适用	0
常玉璐	境内自然人	0.79%	5,928,300	5,928,300	0	5,928,300	不适用	0
熊耿	境内自然人	0.53%	3,990,000	3,990,000	0	3,990,000	不适用	0
王哲生	境内自然人	0.49%	3,668,700	3,668,700	0	3,668,700	不适用	0
王令琦	境内自然人	0.46%	3,401,378	3,401,378	0	3,401,378	不适用	0
高海村	境内自然人	0.41%	3,054,800	3,054,800	0	3,054,800	不适用	0
张晓夏	境内自然人	0.40%	3,000,000	3,000,000	0	3,000,000	不适用	0
袁顺红	境内自然人	0.39%	2,912,000	2,912,000	0	2,912,000	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为 前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知其余前十名股东之间是否存在关联关系或一致行动关系。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表 决权情况的说明	不适用							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明 （如有）（参见注 10）	不适用							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量		股份种类					
			股份种类	数量				
中交房地产集团有限公司	363,846,949		人民币普通股	363,846,949				
重庆渝富资本运营集团有限公司	28,384,200		人民币普通股	28,384,200				
湖南华夏投资集团有限公司	9,766,161		人民币普通股	9,766,161				
常玉璐	5,928,300		人民币普通股	5,928,300				
熊耿	3,990,000		人民币普通股	3,990,000				
王哲生	3,668,700		人民币普通股	3,668,700				
王令琦	3,401,378		人民币普通股	3,401,378				
高海村	3,054,800		人民币普通股	3,054,800				
张晓夏	3,000,000		人民币普通股	3,000,000				
袁顺红	2,912,000		人民币普通股	2,912,000				

前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	不适用
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	不适用

## （2）公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用  不适用

## （3）以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



## 5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用  不适用

## 三、重要事项

公司于2025年1月22日披露了《关于筹划重大资产出售暨关联交易的提示性公告》（公告编号：2025-007），正式启动本次交易筹划工作；随后分别于2月22日、3月24日、4月23日、5月22日披露了重大资产重组进展公告（公告编号分别为2025-014、2025-019、2025-045、2025-061）。2025年6月16日，公司召开第十届董事会第四次会议，审议通过《关于〈中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）〉及其摘要的议案》等与本次交易相关的议案，并于6月17日披露相关公告；6月21日披露重大资产重组进展公告（公告编号：2025-072）。2025年7月24日，公司召开第十届董事会第五次会议，审议通过《关于〈中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）〉及其摘要的议案》等相关议案，并于7月26日披露修订稿等相关公告；7月22日披露重大资产重组进展公告（公告编号：2025-076）。2025年8月11日，公司召开2025年第五次临时股东大会，审议通过本次交易方案及相关报告书（草案）（修订稿）

等议案，并于8月12日披露股东大会决议公告（公告编号：2025-088）。2025年8月31日，公司与交易对方签署《资产交割确认书》，确认以该日为本次重组交割日，交易双方确认截至交割日已实质完成资产交接，自交割日起交易标的一切权利与风险均由地产集团享有/承担，标的公司股权所有权转让至地产集团；公司于9月1日披露《重大资产出售暨关联交易实施情况报告书》（公告编号：2025-096）及相关公司债清偿义务转移完成的公告（公告编号：2025-097）。2025年12月9日，公司披露《关于重大资产出售暨关联交易之交易标的过渡期损益情况的公告》（公告编号：2025-120），对本次交易事项相关情况进行了披露。

中交地产股份有限公司董事会

2026年4月14日