

中交地产股份有限公司

2025 年度报告

2026 年 4 月

第一节 重要提示、目录和释义

一、公司董事会及董事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

三、安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人王尧、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）何海洪声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

六、公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产产业的披露要求。

七、公司已在本报告中详细描述了公司所面临的风险，敬请查阅本报告“管理层讨论与分析”等章节中关于公司未来发展可能面临的风险因素。

八、公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

九、报告期内，公司完成重大资产重组，将公司持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东中交房地产集团有限公司。2025 年 8 月 31 日，公司与控股股东签署了《资产交割确认书》，确认以 2025 年 8 月 31 日为本次重组交割日，自交割日起，公司房地产开发业务正式置出公司合并报表范围，交易标的的一切权利与风险均由中交房地产集团有限公司享有/承担。本次交易完成后，公司不再从事房地产开发相关业务。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 管理层讨论与分析.....	12
第四节 公司治理、环境和社会.....	37
第五节 重要事项.....	57
第六节 股份变动及股东情况.....	84
第七节 债券相关情况.....	91
第八节 财务报告.....	92

备查文件目录

- （一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- （二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- （三）报告期内在巨潮资讯网上公开披露过的公司公告。

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	中交地产股份有限公司
中交集团	指	中国交通建设集团有限公司
地产集团	指	中交房地产集团有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
深交所	指	深圳证券交易所
报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
本报告	指	本公司 2025 年度报告

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	*ST 中地	股票代码	000736
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	中交地产股份有限公司		
公司的中文简称	中交地产		
公司的外文名称（如有）	CCCG Real Estate Corporation Limited		
公司的外文名称缩写（如有）	CREC		
公司的法定代表人	王尧		
注册地址	重庆市江北区建新北路 86 号		
注册地址的邮政编码	401147		
公司注册地址历史变更情况	不适用		
办公地址	北京市顺义区鑫桥中路 3 号院 4 号楼 8 层		
办公地址的邮政编码	101399		
电子信箱	zfdc000736@163.com		

二、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
联系地址	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
电话	010-59725208	010-59725208
传真	010-59725208	010-59725208
电子信箱	zfdc000736@163.com	zfdc000736@163.com

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	www.cninfo.com.cn
公司披露年度报告的媒体名称及网址	中国证券报、证券时报、证券日报、上海证券报
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

四、注册变更情况

统一社会信用代码	915000002028133840
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	<p>公司于 1997 年 4 月在深圳证券交易所上市，主营业务（经营范围）：实业投资，利用外资投资，高科技开发，设备、租赁、代理三类商品进出口业务，国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务；销售矿产品（不含国家规定产品），化工产品，建筑材料，装饰材料，汽车（不含小轿车），摩托车及零部件，五金，交电，木材，钢材，日用百货，纺织品，工艺美术品（不含金银饰品），中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术咨询服务（国家有专项管理规定的除外）。</p> <p>公司在 2008 年 12 月完成重大资产重组，主营业务（经营范围）变更为：从事房地产开发经营业务，实业投资，物业管理，高科技开发，设备租赁，代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务；销售矿产品（不含国家规定产品），化工产品，建筑材料，装饰材料（以上不含危险化学品），汽车（不含九座及九座以下乘用车），摩托车及零部件，五金，交电，木材，钢材，日用百货，纺织品，工艺美术品（不含金银饰品）。中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术咨询服务（国家有专项管理规定的除外）。</p>
历次控股股东的变更情况（如有）	<p>1997 年 4 月：公司在深圳证券交易所上市，控股股东为中国重庆国际经济技术合作公司；</p> <p>1999 年 6 月：第一大股东变更为北京中经四通信息技术发展有限公司；</p> <p>2008 年 12 月：控股股东变更为中住地产开发有限公司；</p> <p>2018 年 12 月：控股股东变更为中交房地产集团有限公司。</p>

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 16 层
签字会计师姓名	王静、施晓珍

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

财务顾问名称	中国国际金融股份有限公司
财务顾问办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层
签字人	乔达、杨云帆
持续督导的期间	2025 年 8 月 31 日-2026 年 12 月 31 日

六、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	
				调整前	调整后
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。

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

扣除非经常性损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

项目	2025 年	2024 年	备注
营业收入（元）	14,706,894,571.24	18,302,042,505.45	-
营业收入扣除金额（元）	30,936,208.12	889,642,756.06	本年公司进行了重大资产重组，因此本年的主营业务包含了资产出租、物业管理等，未从营业收入中扣除

营业收入扣除后金额（元）	14,675,958,363.12	17,412,399,749.39	-
--------------	-------------------	-------------------	---

截至披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	747,098,401
--------------------	-------------

用最新股本计算的全面摊薄每股收益

支付的优先股股利	-
支付的永续债利息（元）	-
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	-2.29

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

适用 不适用

八、分季度主要财务指标

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

九、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	2025 年金额	2024 年金额	2023 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	504,347.38	393,563.50	2,638,529.73	—
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	965,379.02	638,236.16	609,742.85	—
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	47,880,802.24	70,872,118.49	64,869,526.96	—
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	798,848.30	36,637,538.67	1,081,419.96	—
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	—	65,714,005.45	69,522,684.34	—
债务重组损益	4,462,099.44	17,486,499.56	26,557,969.86	—
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	—	—	—	—
受托经营取得的托管费收入	9,601,652.70	12,450,668.38	8,627,830.18	—
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-24,841,927.54	5,337,317.87	-4,484,317.03	—
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	—	—	—	—
处置成本法核算的长期股权投资取得的投资收益	—	—	—	—
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	—	—	—	—
其他	—	—	—	—
处置权益法核算的长期股权投资取得的投资收益	—	—	—	—
购买日之前所持股于购买日按公允价值重新计量的投资收益	—	—	—	—
减：所得税影响额	15,927,710.01	24,734,471.89	21,702,079.96	—
少数股东权益影响额（税后）	11,631,570.25	42,159,332.68	39,564,641.18	—
合计	11,811,930.28	142,636,143.51	108,156,665.71	—

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情况。

第三节 管理层讨论与分析

一、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。

截至08月31日（交割日），公司持有房地产项目117个，土地总面积1,045万平方米，在建及待建面积697万平方米。

序号	项目名称	权益比例	土地面积（m ² ）	总计容建筑面积（m ² ）	在建及待建面积（m ² ）
1	北京上东郡	37%	60,678	160,145	35,200
2	北京亦庄橡树湾	51%	99,023	215,924	0
3	济南中交南山溪园	20%	174,840	330,635	23,376
4	青岛中交阳光屿岸	100%	144,564	202,389	0
5	青岛中交海洋科技城	39.95%	50,977	185,596	165,665
6	北京中交富力雅郡	50%	99,493	218,333	0
7	北京樾熙府	49.90%	59,488	126,263	0
8	北京海淀幸福里（北）	20%	48,727	107,538	0
9	北京海淀幸福里（南）	10%	67,310	162,844	0
10	北京昌平北清云际	49.99%	67,586	149,027	0
11	北京市昌平奥森春晓	48.99%	31,538	88,306	0
12	西安中交长安里	100%	98,177	235,562	0

13	天津中交金梧桐公馆	51%	99,013	150,662	0
14	天津中交美庐	51%	21,083	33,733	0
15	天津中交香颂	100%	83,938	134,300	0
16	天津春风海上	40%	79,089	150,177	0
17	天津春映海河	100%	53,667	119,000	0
18	天津春风景里	69.95%	101,875	270,906	256,101
19	苏州大运河府	35.70%	52,468	136,308	0
20	苏州中交九雅花园	69.86%	49,522	89,115	0
21	苏州中房颐园	70%	104,546	250,616	0
22	苏州中交璟庭	70%	62,072	151,998	0
23	苏州和风春岸花园	60%	29,678	47,433	0
24	苏州璞玥风华	35.70%	94,545	189,037	0
25	苏州春映东吴	69.93%	47,544	109,271	0
26	苏州晴翠璟园	49%	51,532	118,483	0
27	常熟及第阁	33.30%	66,686	146,393	0
28	常熟七溪庭	60%	27,434	35,664	0
29	杭州悦美庐	100%	47,742	95,404	0
30	杭州中交财富中心	100%	14,114	56,457	0
31	绍兴中交春风十里	100%	197,225	236,670	0
32	绍兴朗清园	99.95%	49,121	50,103	0
33	南京中交荣域家园	70%	175,269	452,186	0
34	南京中交路劲山语春风	59.90%	82,991	184,289	57,930
35	南京翠语江岚	50.90%	33,349	83,368	70,050
36	宜兴中交花溪山	30%	33,845	37,068	0
37	大丰中交美庐城	100%	67,506	167,354	0
38	宁波中交君玺	70%	46,088	96,850	0
39	宁波中交月湖美庐	69.80%	58,312	105,675	0
40	宁波中交雅郡	99.25%	11,785	25,478	0
41	宁波中交阳光城春风景里	69.80%	37,755	69,810	0
42	宁波中交玉宸园	99.95%	85,586	189,350	0
43	台州滨江中交扬帆湖畔云邸	35%	49,519	108,937	0
44	台州滨江中交扬帆锦绣云邸	35%	42,438	93,363	124,500
45	温州中交御墅	70%	23,874	65,950	0
46	舟山中交成均雅院	51%	37,308	93,184	0

47	舟山中交成均云庐	50.75%	36,510	91,217	0
48	杭州中交理想时代芳华	50%	37,738	75,427	0
49	温州塘河上品苑	25%	43,897	117,564	0
50	舟山中交南山美庐	34%	158,815	326,685	0
51	金华澄庐项目	48.93%	46,490	55,788	0
52	厦门保利中交云上	48.99%	56,239	168,690	0
53	厦门中交国贸鹭原	33.93%	36,204	126,000	0
54	福州中交中梁星海天宸	50.98%	37,140	85,422	0
55	厦门公元九里	51%	39,194	113,595	0
56	厦门天琴	19.20%	79,405	254,701	0
57	厦门五缘海悦	51%	43,984	87,952	0
58	嘉兴中交四季美庐	100%	75,324	117,429	0
59	嘉兴湖畔春晓	100%	66,326	119,377	55,056
60	惠州中交香颂花园	51%	62,175	136,129	0
61	惠州中交和风春岸	99.50%	41,204	123,423	0
62	东莞南城翡翠东望	9.25%	67,477	235,911	0
63	东莞四季花城	39.60%	50,325	100,622	0
64	佛山中雅江湾豪庭	47.37%	60,141	168,394	0
65	佛山中雅江湾豪园	47.37%	50,692	141,929	0
66	惠州紫薇春晓花园	99.96%	122,084	341,835	263,421
67	惠州紫薇听澜	99.95%	43,608	122,009	82,546
68	玉林中交雅郡	40%	55,899	220,822	0
69	昆明中交金地中央公园	36.40%	65,463	323,953	0
70	昆明中交锦澜府	62%	96,584	298,500	0
71	昆明中交锦绣雅郡	73%	117,825	299,621	0
72	昆明中交碧桂园映象美庐	50%	104,178	236,659	13,700
73	昆明中交泓园	99%	17,530	87,595	0
74	昆明中交碧桂园东园	51%	170,197	272,163	0
75	怒江中交碧桂园	51%	93,659	192,381	118,383
76	武汉中交江锦湾	51%	51,558	192,464	0
77	武汉中交香颂	53%	77,562	135,000	102,145
78	武汉中交泓园	100%	25,425	81,341	0
79	武汉中交越秀知园	51%	111,141	144,483	0
80	武汉越秀中交星汇园	49%	16,235	49,000	0

81	武汉中交澄园	100%	12,430	122,000	0
82	郑州滨河春晓春熙苑	60%	24,029	59,950	0
83	郑州翠语紫宸	100%	23,936	59,727	0
84	郑州滨河春晓晓月苑	40%	25,558	63,767	0
85	郑州保利金茂中交璞岸	33%	48,488	82,157	0
86	合肥中交春风风景里	100%	58,075	116,150	0
87	合肥山湖云筑	49%	75,610	133,730	0
88	合肥和光逸境	33%	89,103	119,426	0
89	合肥天珺	33%	61,182	117,384	0
90	合肥九宸	100%	53,077	127,380	179,529
91	长沙凤鸣九章	99.90%	135,144	302,098	0
92	长沙中交建发松雅院	50.9%	130,157	234,282	0
93	长沙中交中央公园	80%	359,778	991,895	0
94	长沙中房F联邦	100%	157,866	372,162	0
95	长沙金地中交麓谷香颂	48.51%	45,265	162,875	0
96	长沙凤鸣东方项目	100%	54,253	162,758	93,640
97	贵阳中交春风风景里	35%	183,835	459,507	434,918
98	贵阳中交绿城桃源小镇	35%	793,281	1,318,725	1,682,031
99	雄安中交未来科创城	40%	367,968	961,244	1,201,435
100	雄安中交启园	70%	149,012	241,547	0
101	石家庄中交财富中心	51%	20,030	125,126	0
102	重庆中交中央公园	71%	518,452	1,408,814	556,865
103	重庆翰澜天辰	35%	90,075	134,979	0
104	重庆中交漫山	70%	371,894	493,746	0
105	重庆中交那里	40%	39,871	159,124	0
106	重庆中交金科辰光	49.60%	57,761	80,865	0
107	重庆西园雅集(L16)	99.50%	19,501	29,240	0
108	重庆西园雅集(L15)	84.50%	46,651	69,937	0
109	重庆拾园雅集项目	99.98%	351,219	466,429	539,288
110	重庆云上雅集	48.97%	62,153	126,890	128,385
111	重庆站前壹号北	33.00%	160,283	240,424	336,941
112	重庆站前壹号南	33.00%	84,881	127,322	140,833
113	成都牧山美庐	50%	65,805	98,459	0
114	成都花屿岛	33%	69,999	139,584	0

115	成都未来公园	23.08%	191,607	418,494	171,045
116	成都鹭鸣九章	51%	29,602	44,396	0
117	成都天府九章	100%	43,985	87,900	132,620

截至 08 月 31 日（交割日）主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
济南	南山溪园	济南	住宅、商业	20%	2021年2月	在建	94.95%	174,840	330,635	245,570	439,470	501,557	362,382
雄安	中交启园	雄安	住宅、商业	70%	2021年10月	竣工	100%	149,012	241,547	26,993	344,093	368,471	272,174
成都	中交鹭鸣九章	成都	住宅、商业	51%	2022年4月	竣工	100%	29,602	44,396	76,596	76,596	145,683	136,441
天津	春风景里	天津	住宅、商业	69.95%	2021年8月	在建	30.45%	101,875	270,906	112,136	112,136	623,975	503,169
天津	春映海河	天津	住宅、商业	100%	2021年04月	竣工	100%	53,667	119,000	58,120	155,500	383,069	351,877
厦门	公元九里	厦门	住宅、商业	51.00%	2020年12月	竣工	100%	39,194	113,595	0	156,600	390,005	383,645

截至 08 月 31 日（交割日）主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售)面积 (m ²)	本期预售 (销售)面积 (m ²)	本期预售 (销售)金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
济南	南山溪园	济南	住宅、商业	20%	330,635	431,914	431,914	0	0	431,914	0	0
雄安	中交启园	雄安	住宅、商业	70%	241,547	246,251	180,582	3,253	8,983	115,746	3,645	8,707
成都	中交鹭鸣九章	成都	住宅、商业	51%	44,396	49,674	49,674	0	0	49,106	0	0
天津	春风景里	天津	住宅、商业	69.95%	270,906	260,603	119,109	9,692	16,988	81,104	776	1,366
天津	春映海河	天津	住宅、商业	100%	119,000	107,429	86,817	6,497	19,316	79,830	3,957	12,066
厦门	公元九里	厦门	住宅、商业	51.00%	113,595	115,878	115,878	281	643	115,753	155	717

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	已出租面积 (m ²)	平均出租率
深圳中交科技城	深圳	工业厂房及宿舍	100.00%	192,673.03	174,482.44	90.56%
中房·那里	重庆	商业	40.00%	19,138.90	12,184.10	63.66%
华通大厦 B 座	北京	写字楼	100.00%	2,713.77	2,713.77	100.00%
中交美庐天地 购物中心	盐城	购物中心	100%	8,465.00	8,055.09	95.16%

土地一级开发情况

适用 不适用

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

公司重组后全部担保已转移至交易对方，重组后未发生新增担保行为，截至 2025 年 12 月 31 日，公司不存在向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保的情况。

董事、高级管理人员与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董事、高级管理人员）

适用 不适用

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。

二、报告期内公司所处的行业情况

2025 年度房地产行业在政策持续加码与深度调整中呈现筑底企稳态势。2025 年 8 月国务院全体会议重申“采取有力措施巩固房地产市场止跌回稳态势”，明确短期政策宽松导向；年末中央经济工作会议将“稳定房地产市场”列为核心目标，提出因城施策控增量、去库存、优供给，鼓励收购存量商品房用于保障性住房，聚焦城市更新、公积金改革及“好房子”建设，加速构建“保障保基本、市场提品质”的双轨体系。2025 年商品房成交降幅收窄，核心城市四季度销售明显回升，但“弱复苏、缓平衡、深化分化”特征仍存，部分城市仍以去库存为主。作为国民经济支柱产业，房地产正从规模扩张向品质提升、从单一市场供给向“市场+保障”双轨并行转型，稳预期成为市场持续修复的关键，长期发展基础更趋稳固。

政策导向持续强化轻资产运营的战略价值。全国住房城乡建设工作会议进一步细化路径，明确盘活存量用地、依托“白名单”支持合理融资需求，存量资产的精细化、专业化运营已成为实现资源保值增值、推动高质量发展的关键引擎。城市更新、社区嵌入式服务、养老服务体系建设的政策推动，为轻资产运营开辟了广阔的发展空间。

从行业看，轻资产运营正经历深刻变革。传统物业管理告别“规模红利期”，管理规模增速放缓、增值服务业务承压，进入以服务品质、科技应用与多元服务能力为核心的“价值深耕期”；企业服务边界从基础物业向社区配套、资产运营持续拓展。当前轻资产赛道的竞争，已不再局限于规模和速度，而更加注重全生命周期价值创造、运营效率与可持续服务能力。在国有资产“大资管、大盘活”背景下，行业整体呈现向专业化、集约化运营加速转型的态势，服务能力与运营质量成为市场竞争的核心要素。

三、核心竞争力分析

一是具备优秀的发展资源平台优势。公司实际控制人中交集团是基础建设领域龙头企业，拥有“投建运管服”全产业链布局，为公司轻资产运营搭建了一体化的协同生态。同时，中交集团强大的经济技术实力和投融资实力，具备良好的企业背景及信用水平等条件，能够充分依托优势资源创新发展，有力保障公司主营业务持续发展和产业链延伸。

二是坚实的资金保障体系。公司始终保持对资本市场动态的高度关注，拥有多种创新型融资工具的能力。1-8 月重资产经营期间，公司成功实现多笔融资，有效保障了业务拓展的资金需求；8 月 31 日交割完成后，公司资金储备充裕，能够支撑日常运营及投资安排，同时基于前期积累的稳健财务基础、良好的信用资质以及控股股东及实际控制人提供的信用背书与直接支持，公司依然具备很强的融资能力和充足的授信储备。这种内外结合的资金保障体系，使公司能够在应对市场波动时保持战略定力，并随时把握投资窗口，有力支撑了公司经营活动的正常、高效开展。

三是科学有效的综合运营能力。公司紧扣轻资产运营模式特点，聚焦于物业服务、资产管理与运营（包括商业管理及自持物业租赁）核心业务领域，持续推动运营精细化与管理标准化。通过构建覆盖服务全过程的标准化体系与成本管控机制，强化动态效能评估与品质监督，在保障服务输出质量与客户满意度的同时，实现了运营成本的有效优化。这种对业务全周期的高效统筹与专业化管理输出能力，是公司实现轻资产业务稳健扩张与可持续发展的核心内驱力。

四是不断提升的品牌效应。公司坚持横向整合内部资源，稳步推进“服务产品化、产品品质化、品质品牌化”；纵向穿透产业链条，围绕客户全生命周期需求，完善一体化协同能力，探索高附加值的业务增长极，以专业能力赋能资产增值，为客户提供一体化、综合化、融合化解决方案，打造出“真善暖、高品质、可信赖”的品牌形象，在重点布局区域建立了较高的客户认可度与行业知名度。这种日益增强的品牌优势，不仅为轻资产业务的持续获取与市场化拓展提供了有力支撑，也为公司实现品牌价值的长期积累奠定了坚实基础。

五是持续优化的人才队伍与组织效能。公司深化适应性组织建设，遵循权责匹配、精简高效原则优化内部架构；完善人才画像标准，拓宽引才渠道，强化内部培养与外部引进相结合，打造专业化精英团队；健全市场化激励机制，优化考核与职业发展通道，激发组织活力。上述对人才价值的深度挖掘与组织效能的持续释放，为公司轻资产模式的高质量运营提供了坚实的人才保障。

四、主营业务分析

1、概述

（1）主要财务指标

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。

（2）主要经营指标

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%。

公司物业服务领域深耕根基，基础服务稳健发展，住宅、园区、写字楼服务齐头并进，业务范围向西北地区延伸，有效增强

在国家战略地区的市场竞争力。公司成功中标宁夏中交（中卫）云数据中心、武汉环贸中心及乌兰察布数据中心、中国移动汕头项目等标志性项目，顺利发布《服务标准产品手册升级版》，构建“质价相符”产品矩阵。增值服务多线突破，升级“企无忧”、“安心住”产品图谱，通过“内部打底+外部延伸+业态联动”模式覆盖全国；空间运营形成“1+3”自营业务框架，突破直饮水、充电桩、宽带等自营特色业务；围绕“交心”核心理念打造自营产品，品牌满意度持续提升。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。

资产管理与运营涵盖写字楼、商业、产业园区、酒店、服务区等多种业态，全年整体出租率保持在 90%以上。公司强化北、上、广、深等核心城市渠道优势，建立分级分类的品牌商户资源库，业态适配能力持续提升；核心项目客户续约率达 95%，招商稳租策略与客群需求匹配度显著提高，客户粘性持续增强。资产管理与运营在管面积 36.6 万平方米。

建管业务实行标准化全周期管控，政府代建、商业代建、保交楼多场景协同推进，报告期内重点项目圆满收官，交付品质获得市场与委托方高度认可，品牌影响力持续提升。建管业务 2025 年在管面积 170 万平方米。

（3）报告期经营回顾

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。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2025 年		2024 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	14,706,894,571.24	100%	18,302,042,505.45	100%	-19.64%
分行业					
房地产销售	13,332,574,723.03	90.66%	17,180,912,669.45	93.87%	-22.40%
物业服务(含资产管理与运营)	1,289,817,541.12	8.77%	899,656,844.96	4.92%	43.37%
其他	84,502,307.09	0.57%	221,472,991.04	1.21%	-61.85%
分产品					
房地产销售	13,332,574,723.03	90.66%	17,180,912,669.45	93.87%	-22.40%
物业服务(含资产管理与运营)	1,289,817,541.12	8.77%	899,656,844.96	4.92%	43.37%
其他	84,502,307.09	0.57%	221,472,991.04	1.21%	-61.85%
分地区					
华南	2,002,575,485.01	13.62%	1,805,958,092.45	9.87%	10.89%
华北	10,418,218,206.18	70.84%	9,656,406,503.90	52.76%	7.89%
华东	1,190,139,945.72	8.09%	2,008,762,470.45	10.97%	-40.75%
西部	1,095,960,934.33	7.45%	4,830,915,438.65	26.40%	-77.31%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产销售	13,332,574,723.03	13,540,520,519.06	-1.56%	-22.40%	-15.76%	减少 8.01 个百分点
物业服务(含资产管理与运营)	1,289,817,541.12	1,087,797,717.68	15.66%	43.37%	59.95%	减少 8.74 个百分点

其他	84,502,307.09	79,810,344.61	5.55%	-61.85%	-49.94%	减少 22.46 个百分点
分产品						
房地产销售	13,332,574,723.03	13,540,520,519.06	-1.56%	-22.40%	-15.76%	减少 8.01 个百分点
物业服务（含资产管理与运营）	1,289,817,541.12	1,087,797,717.68	15.66%	43.37%	59.95%	减少 8.74 个百分点
其他	84,502,307.09	79,810,344.61	5.55%	-61.85%	-49.94%	减少 22.46 个百分点
分地区						
华南	2,002,575,485.01	1,975,779,340.24	1.34%	10.89%	19.52%	减少 7.13 个百分点
华北	10,418,218,206.18	10,237,933,028.15	1.73%	7.89%	21.47%	减少 10.99 个百分点
华东	1,190,139,945.72	1,305,078,511.57	-9.66%	-40.75%	-37.34%	减少 5.97 个百分点
西部	1,095,960,934.33	1,189,337,701.39	-8.52%	-77.31%	-74.95%	减少 10.22 个百分点

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2025 年	2024 年	同比增减
地产销售	销售量	元	13,332,574,723.03	17,180,912,669.45	-22.40%
	生产量	元	18,133,527,385.20	24,559,048,249.33	-26.16%
	库存量	元	0	36,613,209,669.30	-100%

注：2025 年为 1-8 月期间数据，08 月 31 日交割日后公司不再从事房地产开发相关业务。

相关数据同比变动 30% 以上的原因说明：

适用 不适用

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

产品分类 单位：元

产品分类	项目	2025 年		2024 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产销售	房地产开发	13,540,520,519.06	92.06%	16,073,400,539.45	95.04%	-15.76%
物业服务(含资产管理与运营)	物业服务(含资产管理与运营)	1,087,797,717.68	7.40%	680,079,216.72	4.02%	59.95%
其他	其他	79,810,344.61	0.54%	159,439,943.79	0.94%	-49.94%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

2025 年报告期新增纳入合并范围的子公司

公司名称	新增纳入合并范围的原因
中交物业服务(张家口崇礼区)有限公司	投资设立
中交物业服务(张家口桥东区)有限公司	投资设立
中龙智慧科技服务(深圳)有限公司	收购

2025 年报告期不再纳入合并范围的子公司

公司名称	不再纳入合并范围的原因
南京山语装饰有限公司	注销
华通置业有限公司	资产出售
西安沣河映象置业有限公司	资产出售
重庆中交西北置业有限公司	资产出售
深圳中交房地产有限公司	资产出售
广州广交置业有限公司	资产出售
中交(云南)房地产开发有限公司	资产出售
中交地产投资(上海)有限公司	资产出售
中交美庐(杭州)置业有限公司	资产出售
合肥中交房地产开发有限公司	资产出售
武汉锦绣雅郡置业有限公司	资产出售
中交地产(郑州)有限公司	资产出售
长沙金拾通达房地产开发有限公司	资产出售

重庆中交云栖美庐置业有限公司	资产出售
粤东中交地产（惠州）有限公司	资产出售
宁波中交美郡置业有限公司	资产出售
苏州华投投资有限公司	资产出售
重庆中交西园雅集置业有限公司	资产出售
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	资产出售
中交（宁波）置业有限公司	资产出售
中交温州置业有限公司	资产出售
中交地产（苏州）有限公司	资产出售
河北雄安启晨置业有限公司	资产出售
宁波中交美庐置业有限公司	资产出售
昆明中交熙盛房地产有限公司	资产出售
中交华创地产（苏州）有限公司	资产出售
郑州祥悦房地产开发有限公司	资产出售
重庆中交西南置业有限公司	资产出售
湖南修合地产实业有限责任公司	资产出售
昆明中交金汇置业有限公司	资产出售
中房（天津）置业有限公司	资产出售
惠州中交地产开发有限公司	资产出售
云南碧清房地产开发有限公司	资产出售
怒江碧桂园房地产开发有限公司	资产出售
中交（长沙）置业有限公司	资产出售
昆明中交东盛房地产有限公司	资产出售
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	资产出售
广西中交城市投资发展有限公司	资产出售
中交雄安产业发展有限公司	资产出售
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	资产出售
中交贵州房地产有限公司	资产出售
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	资产出售
中交城市发展（山东）有限公司	资产出售

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

√ 适用 □ 不适用

2025年8月31日，公司完成置出资产交割，将房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东地产集团。本次交易完成后，公司不再从事房地产开发相关业务，实现了从重资产开发模式向轻资产运营模式的战略转型。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。

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	742,528,723.29
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	5.04%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	4.36%

公司前5大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	中国交通建设集团有限公司及所属单位	640,613,562.45	4.36%
2	天津三号线轨道交通运营有限公司	34,392,766.49	0.23%
3	汕头市澄海区凤翔街道办事处	27,158,358.27	0.18%
4	北京国家会计学院	20,572,884.72	0.14%
5	汕头市龙湖区珠池街道办事处	19,791,151.36	0.13%
合计	--	742,528,723.29	5.04%

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	818,883,811.50
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	5.56%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	4.91%

注：属于同一实际控制人控制的供应商应当合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

公司前5名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	中国交通建设集团有限公司及所属单位	722,512,006.15	4.91%
2	北京中易服企业管理有限公司	33,008,967.31	0.22%
3	咏袁环境科技工程集团有限公司	27,407,452.77	0.19%

4	广东顺信城市运营服务有限公司	19,761,208.86	0.13%
5	天津市伟俊宇人力资源服务有限公司	16,194,176.41	0.11%
合计		818,883,811.50	5.56%

注：属于同一实际控制人控制的供应商应当合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

报告期内公司贸易业务收入占营业收入比例超过 10%

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2025 年	2024 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	486,815,512.33	741,965,203.21	-34.39%	主要为 2025 年 8 月 31 日，中交地产完成重组交割，将重资产置出至控股股东中交房地产集团有限公司，导致指标下降。
管理费用	365,103,519.33	500,497,993.56	-27.05%	
财务费用	883,265,556.50	1,032,208,945.48	-14.43%	
研发费用	412,811.14	17,246,775.57	-97.61%	公司 2024 年研发项目已结项

4、研发投入

适用 不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
物业运营视角下的智慧园区标准及关键技术研究	围绕园区最基础、最高频应用场景，通过 AI 相机和 IoT 物联网等技术优化业务流程，重构园区“6 智”应用场景（智行、智安、智巡、智测、智助、智管）	已验收结题	本课题拟研究的子课题之一是“IOC 指挥中心”技术应用标准体系研究，本子课题拟运用 BIM/GIS/三维建模等技术应用搭建智慧园区“IOC 运营指挥中心”，构建分层分级、全息影像、三维立体的数字化园区，并将房屋信息、人车信息、设备信息、业务信息、报警信息、园区动态等人车物事等综合态势业务数据相互联动，通过园区 IOC 大屏全局动态展示，方便园区物业开展智能通行管理、设备管理和安防管理等，异常状况自动预警、联动工单处置闭环管理，实现智慧园区全场景、可视化、实时化、智能化的“数字孪生”运营监管模式，一图览全势、一图知全局，全面直观掌握园区运行和经营状态，指引园区统一指挥、科学决策和精细运营。	形成一套可复用的技术标准体系，即《中交物业服务集团智慧园区技术标准体系》，打通产业链设计、建造、运维全产业链智慧运维需求，极大提升中交物业服务水平和能力。按照“统一品牌、统一标准、统一平台、统一产品”在中交物业服务集团的所有园区项目上复制推广，实现全集团快速覆盖，实现研究成果效益最大化。

公司研发人员情况

	2025 年	2024 年	变动比例
研发人员数量（人）	1	12	-91.67%
研发人员数量占比	0.04%	0.94%	-0.90%
本科	1	6	-83.33%
硕士	0	4	-100%
博士	0	2	-100%
30 岁以下	0	0	-
30~40 岁	0	6	-100%
40~50 岁	1	6	-83.33%

公司研发投入情况

	2025 年	2024 年	变动比例
研发投入金额（元）	412,811.14	17,246,775.57	-97.61%
研发投入占营业收入比例	0%	0.09%	-100%
研发投入资本化的金额（元）	—	—	-
资本化研发投入占研发投入的比例	—	—	-

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用 不适用

公司 2024 年研发项目均已结项，报告期内研发项目减少导致研发人员数量下降。

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2025 年	2024 年	同比增减
经营活动现金流入小计	6,700,829,302.57	18,703,021,357.01	-64.17%
经营活动现金流出小计	6,978,541,010.28	15,528,169,000.61	-55.06%
经营活动产生的现金流量净额	-277,711,707.71	3,174,852,356.40	-108.75%
投资活动现金流入小计	86,264,655.29	827,086,841.78	-89.57%
投资活动现金流出小计	7,565,025,087.89	1,442,181,884.12	424.55%
投资活动产生的现金流量净额	-7,478,760,432.60	-615,095,042.34	-1115.87%

筹资活动现金流入小计	17,452,949,253.02	14,123,702,916.69	23.57%
筹资活动现金流出小计	16,200,162,774.64	19,287,272,781.43	-16.01%
筹资活动产生的现金流量净额	1,252,786,478.38	-5,163,569,864.74	124.26%
现金及现金等价物净增加额	-6,503,685,661.93	-2,603,812,550.68	-149.78%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

经营活动现金流入小计减少主要原因为本期收到的房屋销售回款减少。

经营活动现金流出小计减少主要原因为本期支付的土地款、工程款等减少。

投资活动现金流入小计减少主要原因为本期收到合联营归还的借款减少。

投资活动现金流出小计增加主要原因为本期中交地产完成重组交割，重资产货币资金置出导致此项增加。

筹资活动现金流入小计增加主要原因为本期取得的外部借款增加。

筹资活动现金流出小计减少主要原因为本期偿还的外部借款减少。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

报告期内，公司的房地产业务开发投入大、周期长，开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现，同时结转相应的营业成本，但经营活动相关的预售收入、开发投入等经营活动现金流量，在发生当期即计入现金流量表相关项目，导致经营活动现金流量与本年度净利润存在时间差。

五、非主营业务分析

适用 不适用

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2025 年末		2025 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	1,057,976,359.32	44.51%	8,645,118,394.25	8.03%	36.48%	主要为 2025 年 8 月 31 日，中交地产完成重组交割，将重资产置出至控股股东中交房地产集团有限公司，导致指标占比上升
应收账款	742,693,286.40	31.25%	643,262,428.97	0.60%	30.65%	主要为 2025 年 8 月 31 日，中交地产完成重组交割，将重资产置出至控股股东中交房地产集团有限公司，导致指标占比上升
存货	0	0	81,924,680,829.11	76.07%	-76.07%	主要为 2025 年 8 月 31 日，中交

						地产完成重组交割，将重资产置出至控股股东中交房地产集团有限公司，导致指标占比下降
投资性房地产	140,338,441.36	5.90%	365,070,605.90	0.34%	5.56%	-
长期股权投资	0	0	4,621,744,986.54	4.29%	-4.29%	-
固定资产	14,466,005.17	0.61%	108,416,293.55	0.10%	0.51%	-
使用权资产	129,047,366.90	5.43%	14,292,701.94	0.01%	5.42%	-
短期借款	0	0	294,996,936.03	0.27%	-0.27%	-
合同负债	73,506,949.95	3.09%	19,664,528,692.55	18.26%	-15.17%	-
长期借款	0	0	10,317,898,129.11	9.58%	-9.58%	-
租赁负债	108,824,491.91	4.58%	6,303,549.21	0.01%	4.57%	-

境外资产占比较高

适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 衍生金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他债权投资	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他权益工具投资	63,674,202.58	-4,300,798.10	6,462,904.48	-	-	500,000.00	-	58,873,404.48
金融资产小计	63,674,202.58	-4,300,798.10	6,462,904.48	-	-	500,000.00	-	58,873,404.48
投资性房地产	-	-	-	-	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-

上述合计	63,674,202.58	-4,300,798.10	6,462,904.48	-	-	500,000.00	-	58,873,404.48
金融负债	6,681,567.30	-6,023,341.42	-	-	-	658,225.88	-	-

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	2025年12月31日
货币资金	10,871,542.17

货币资金为售房款及维修基金、诉讼冻结款项以及保证金等而所有权或使用权受到限制。

七、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（万元）	上年同期投资额（万元）	变动幅度
1,250	103,257.84	-98.79%

报告期内，公司房地产开发业务已全部置出，报告期投资额为战略转型后轻资产运营业务投资金额，较上年投资额大幅下降。

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

（2）衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

√ 适用 □ 不适用

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格（万元）	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润（万元）	出售对公司的影响	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关系（适用关联交易情形）	所涉及的资产是否已全部过户（注）	所涉及的债权债务是否已全部转移	是否按计划如期实施，如未按计划实施，应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期（注）	披露索引（注）
中交房地产集团有限公司	上市公司持有的房地产开发业务相关股权、债权等资产及相关债务	2025年8月31日	0.0001	-181,913.10	重组将有利于上市公司优化业务结构，有利于上市公司持续发展，有利于上市公司价值的提升以及中小股东利益的维护	置出资产及负债与重组对价之间的差额计入了资本公积	基于资产基础法评估结果协商确定	是	公司控股股东	否	是	按计划实施完毕	2025年1月22日、2025年4月23日、2025年6月17日、2025年7月26日、2025年9月2日、2025年12月9日	巨潮资讯网：《中交地产股份有限公司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）、《中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易预案》、《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）》、《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）》、《中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易实施情况报告书》（公告编号2025-096）、《中交地产股份有限公司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）

注：公司已将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东地产集团。本次交易采用现金方式，不涉及发行股份，也不会导致公司控股股东和实际控制人的变更。本次交易构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。本次交易的对手方为公司控股股东地产集团，根据《深圳证券交易所股票上市规则》及《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第7号——交易与关联交易》的相关规定，本次交易构成关联交易。

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。具体情况详见公司于2025年6月17日披露的《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）》等相关公告。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。具体情况详见公司于2025年7月26日披露的《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）》等相关公告。2025年8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》、《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》等与本次交易相关的议案。具体情况详见公司于2025年8月12日披露的《中交地产股份有限公司2025年第五次临时股东大会决议公告》（公告编号：2025-088）。

公司已于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），对本次交易涉及的相关事项进行了说明；于2025年2月22日披露了《关于筹划重大资产重组的进展公告》（公告编号：2025-014），于2025年3月24日披露了《关于筹划重大资产重组的进展公告》（公告编号：2025-019），于2025年4月23日披露了《关于筹划重大资产重组的进展公告》（公告编号：2025-045），于2025年5月22日披露了《关于重大资产重组的进展公告》（公告编号：2025-061），于2025年6月21日披露了《关于重大资产重组的进展公告》（公告编号：2025-072），于2025年7月22日披露了《关于重大资产重组的进展公告》（公告编号：2025-076），于2025年9月1日披露了《中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易实施情况报告书》（公告编号：2025-096）、《中交地产股份有限公司关于相关公司债清偿义务转移完成的公告》（公告编号：2025-097），于2025年12月9日披露了《中交地产股份有限公司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），对本次交易事项的情况进行了披露。

2025年8月31日，公司与交易对方签署了《资产交割确认书》，确认以2025年8月31日为本次重组交割日。交易双方确认，截至交割日，公司已就本次交易与地产集团实质完成了资产交接。自交割日起，交易标的（包括需要办理变更登记和过户手续及不需要办理该等手续的全部资产及负债）的一切权利与风险均由地产集团享有/承担。任何第三方于资产交割日以后向公司提出的与交割给地产集团的资产/负债有关的任何请求或要求，均由地产集团负责处理和承担相应责任。根据重组协议及《资产交割确认书》，自8月31日起，地产集团成为标的公司的股东，标的公司股权所有权转让至地产集团，地产集团享有标的股权对应的全部股东权利和承担全部股东义务，无论是否完成法律上变更登记手续，部分标的公司未办理完毕股东变更涉及的工商变更登记事项不影响股东权益转移。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京力汇房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	998,000,000.00	1,721,126,551.33	677,064,153.93	5,680,228,924.17	-83,359,371.08	-209,256,084.76

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
中交物业服务（张家口崇礼区）有限公司	新设	无重大影响
中交物业服务（张家口桥东区）有限公司	新设	无重大影响
中龙智慧科技服务(深圳)有限公司	收购	无重大影响
南京山语装饰有限公司	注销	无重大影响
华通置业有限公司	置出	重大影响
西安沣河映象置业有限公司	置出	重大影响
重庆中交西北置业有限公司	置出	重大影响
深圳中交房地产有限公司	置出	重大影响
广州广交置业有限公司	置出	重大影响
中交（云南）房地产开发有限公司	置出	重大影响
中交地产投资（上海）有限公司	置出	重大影响
中交美庐（杭州）置业有限公司	置出	重大影响
合肥中交房地产开发有限公司	置出	重大影响
武汉锦绣雅郡置业有限公司	置出	重大影响
中交地产（郑州）有限公司	置出	重大影响
长沙金拾通达房地产开发有限公司	置出	重大影响
重庆中交云栖美庐置业有限公司	置出	重大影响
粤东中交地产（惠州）有限公司	置出	重大影响
宁波中交美郡置业有限公司	置出	重大影响
苏州华投投资有限公司	置出	重大影响
重庆中交西园雅集置业有限公司	置出	重大影响
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	置出	重大影响
中交（宁波）置业有限公司	置出	重大影响
中交温州置业有限公司	置出	重大影响
中交地产（苏州）有限公司	置出	重大影响
河北雄安启晨置业有限公司	置出	重大影响
宁波中交美庐置业有限公司	置出	重大影响
昆明中交熙盛房地产有限公司	置出	重大影响
中交华创地产（苏州）有限公司	置出	重大影响
郑州祥悦房地产开发有限公司	置出	重大影响
重庆中交西南置业有限公司	置出	重大影响

湖南修合地产实业有限责任公司	置出	重大影响
昆明中交金汇置业有限公司	置出	重大影响
中房（天津）置业有限公司	置出	重大影响
惠州中交地产开发有限公司	置出	重大影响
云南碧清房地产开发有限公司	置出	重大影响
怒江碧桂园房地产开发有限公司	置出	重大影响
中交（长沙）置业有限公司	置出	重大影响
昆明中交东盛房地产有限公司	置出	重大影响
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	置出	重大影响
广西中交城市投资发展有限公司	置出	重大影响
中交雄安产业发展有限公司	置出	重大影响
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	置出	重大影响
中交贵州房地产有限公司	置出	重大影响
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	置出	重大影响
中交城市发展（山东）有限公司	置出	重大影响

报告期内公司处置情况，请参见“第三节 八、重大资产和股权出售”内容。

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

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调价值，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。

面临风险及应对措施

1、外部风险：公司所处的轻资产运营领域，与宏观经济形势、房地产政策导向、消费市场活力密切相关。国家关于存量资产盘活、城市更新、物业收费市场化、地方政府债务管理等相关政策的调整，可能对公司业务拓展、项目盈利能力及服务定价机制产生一定影响。同时，房地产行业仍处于调整筑底期，土地市场、销售市场的波动也会间接传导至资产管理与运营、建管领域，给业务获取与收益实现带来不确定性。

应对措施：公司将紧跟国家政策导向，密切关注宏观经济与房地产市场动态，针对不同区域、不同类型项目及时调整经营策略。持续加强对存量资产盘活、保障性住房建设、城市更新等政策驱动型市场的研判，优化业务结构，拓展多元化服务产品。深化与地方政府、国企平台及金融机构的合作，依托集团央企信用优势，积极把握政策窗口期，增强对市场周期性波动的抵御能力。

2、内部风险：公司已完成从传统开发向轻资产运营的战略转型，面临专业能力建设、人才储备、品牌输出、项目获取等方面的挑战。随着业务规模扩张和业态多元化，若管理体系、标准化建设、品控能力不能同步提升，可能导致服务质量下降、品牌声誉受损或项目运营不及预期。

应对措施：公司将持续完善各业务板块的标准化体系与品控机制，强化项目全周期的精细化运营能力。持续加大数字化赋能与管理创新投入，提升对多元业态的统筹管控水平。建立健全市场化人才引进与培养机制，打造专业化、复合型的人才梯队。积极拓展市场化项目资源，强化央企品牌输出与信用背书，提升代建及运营类业务的获取能力。同时，强化现金流管理与风险预警机制，确保不发生系统性经营风险。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2025年01月09日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	公司经营情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2025年01月11日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	股东持股情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2025年02月21日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	公司重组情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2025年03月20日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	公司重组情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2025年03月21日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	股价波动情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2025年04月15日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	公司年报情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2025年04月17日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	公司资产注入情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2025年04月17日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	业绩情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2025年04月23日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	公司重组情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2025年04月25日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	股价波动情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2025年05月08日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	退市情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2025年05月17日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	公司业务发展情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2025年05月26日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	公司财务情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-

2025 年 06 月 3 日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	公司重组情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2025 年 06 月 20 日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	公司业务发展情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2025 年 07 月 25 日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	公司重组情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2025 年 08 月 14 日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	股价波动情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2025 年 08 月 27 日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	公司重组情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2025 年 09 月 29 日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	业绩情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2025 年 10 月 20 日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	公司业务发展情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2025 年 11 月 11 日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司资金情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2025 年 12 月 22 日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司新业务情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-

十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度

适用 不适用

公司已制定《市值管理制度》，并经第十届董事会第三次会议审议通过。该制度主要内容包括职责分工、市值管理方式、监测预警机制安排，以及出现股价短期连续或者大幅下跌情形时的应对措施等（公告编号：2025-057）。

公司是否披露了市值提升计划

适用 不适用

十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告

适用 不适用

公司未披露“质量回报双提升”行动方案公告

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《主板上市公司规范运作指引》等相关法律法规要求，严格落实公司章程及各项管理制度，确保制度设计与监管要求及经营管理实际相匹配。公司治理结构完善，运作规范，股东会、董事会、监事会各司其职、勤勉尽责，有效保障了投资者合法权益和公司整体利益。经对照检查，公司治理实际情况与现行法律、法规及规范性文件的要求总体一致，不存在实质性重大差异。

1、关于股东与股东会

报告期内，公司累计召开股东会会议 10 次。公司严格依照《公司法》、公司章程及《股东会议事规则》等相关规定，规范履行股东会召集、召开程序，全部会议均开通网络投票渠道，并聘请律师现场见证出具法律意见书。对于重大事项，由独立董事先行召开专门会议审议；表决环节涉及关联事项的，关联董事及关联股东均严格执行回避制度。公司及时、准确、完整地履行信息披露义务，遵循公开、公平、公正原则，切实保障全体股东尤其是中小股东的合法权益。

2、关于董事与董事会

报告期内，公司董事会共召开会议 16 次。董事会下设提名委员会、审计与风险委员会、战略与执行委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会，其中战略与执行委员会由非独立董事担任召集人，其余三个专门委员会召集人均由独立董事担任，审计与风险委员会配备两名会计专业背景的独立董事。各专门委员会依据相关工作细则，定期或不定期召开会议，对相关事项进行审议，并按规定将部分议案提交董事会决策。公司董事会严格依照公司章程赋予的职权，认真履行义务，按照《董事会议事规则》规范运作，全体董事秉持忠实、诚信、勤勉的原则，认真审议公司经营战略、重大交易、关联交易等重要事项，依法行使职权，平等对待全体股东，确保董事会高效运转和科学决策。

3、关于监事与监事会

报告期内，公司共召开 9 次监事会会议，监事会的人员及结构符合国家法律、法规的规定，监事会按照公司《章程》赋予的权利和义务认真履行职责，按照《监事会议事规则》规范运行。根据《公司法》等法律法规，公司于 2025 年 9 月 5 日召开第十届董事会第八次会议（公告编号 2025-100）和第十届监事会第七次会议（公告编号 2025-101）、9 月 22 日召开 2025 年第七次临时股东大会（公告编号 2025-107）审议通过了《关于修订〈公司章程〉的议案》等议案，公司不再设置监事会，监事会的职权由董事会审计与风险委员会行使，《监事会议事规则》等监事会相关制度相应废止。

4、关于控股股东和上市公司

报告期内，公司严格依据《公司法》《证券法》、公司章程及证券监管部门相关规定，规范处理与控股股东之间的关系。控股股东依法通过股东大会行使股东权利，公司具备独立的业务体系和自主经营能力，在人员、资产、财务、机构及业务等方面与控股股东保持独立，财务与会计管理制度完善，董事会、监事会及内部机构依法独立运作。公司与控股股东之间的关联交易遵循市场化原则，定价公允合理，并按要求充分履行信息披露义务。

5、关于内幕信息知情人

报告期内，公司严格落实《信息披露管理办法》关于内幕信息知情人管理的相关要求，严格控制知情人范围，切实做好信息披露前的保密管理及知情人登记备案工作，持续督促公司高管及相关内幕信息知情人严格遵守保密规定，对可能存在的违法违规行保持高度警觉，有效维护投资者合法权益。

6、关于信息披露与透明度

报告期内，公司指定董事会秘书统筹负责信息披露、股东来访接待及投资咨询等工作。公司严格依照公司章程及《信息披露管理制度》等相关规定，确保信息披露真实、准确、完整、及时，并选定《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》及巨潮资讯网为法定信息披露平台，保障全体股东平等获取公司信息，公平、公正对待所有股东。

7、关于相关利益者与社会责任感

报告期内，公司高度重视并切实维护利益相关方的合法权益，注重协调平衡股东、员工、客户、供应商及社会公众等各方利

益诉求，积极履行社会责任，构建和谐共赢的发展环境，推动公司实现持续、健康、稳健的长远发展。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面已做到完全分开。

1. 业务方面：公司具有独立完整的业务及自主经营能力。
2. 人员方面：公司有独立的劳动、人事及工资管理制度。
3. 资产方面：公司与控股股东产权关系明晰，公司的资产与控股股东明确分开。
4. 机构设置：公司有一套完整、独立的机构设置，与控股股东及其职能部门之间没有上下级关系。
5. 财务方面：公司设有独立的财会部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开设帐户。

三、同业竞争情况

适用 不适用

问题类型	与上市公司的关联关系类型	公司名称	公司性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	控股股东	中交房地产集团有限公司	国资委下属企业	中交房地产集团有限公司在2018年度通过吸收合并公司原控股股东中住地产开发有限公司100%股权成为公司控股股东，承接原控股股东相关承诺，并就同业竞争问题进一步出具相关承诺。	2025年8月31日，公司完成将所持有的房地产开发业务出售给中交房地产集团，公司不再从事房地产开发业务，公司控股股东此前关于房地产开发业务的同业竞争承诺也将随之结束。（具体内容详见本报告第五节“重要事项”第一项“承诺履行情况”相关内容。）	进展情况详见本报告第五节“重要事项”第一项“承诺履行情况”相关内容。
同业竞争	间接控股股东	中国交通建设集团有限公司	国资委下属企业	公司在2023年度启动向特定对象发行股份工作，中国交通建设集团有限公司就同业竞争问题出具相关承诺。	公司已出具关于避免同业竞争承诺函（具体内容详见本报告第五节“重要事项”第一项“承诺履行情况”相关内容。）	进展情况详见本报告第五节“重要事项”第一项“承诺履行情况”相关内容。
同业竞争	控股股东	中交房地产集团有限公司	国资委下属企业	公司在2025年启动并完成资产重组工作，中交房地产集团有限公司就同业竞争问题出具相关承诺。	公司已出具关于避免同业竞争承诺函（具体内容详见本报告第五节“重要事项”第一项“承诺履行情况”相关内容。）	进展情况详见本报告第五节“重要事项”第一项“承诺履行情况”相关内容。

同业竞争	间接控股股东	中国交通建设集团有限公司	国资委下属企业	公司在 2025 年启动并完成资产重组工作，中国交通建设集团有限公司就同业竞争问题出具相关承诺。	已出具关于避免同业竞争承诺函（具体内容详见本报告第五节“重要事项”第一项“承诺履行情况”相关内容。）	进展情况详见本报告第五节“重要事项”第一项“承诺履行情况”相关内容。
------	--------	--------------	---------	--	--	------------------------------------

四、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期（注）	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原因
王尧	董事长	现任	男	42	2025 年 09 月 22 日	-	-	-	-	-	-	-
叶朝锋	董事	现任	男	46	2025 年 09 月 22 日	-	-	-	-	-	-	-
陈玲	董事	现任	女	50	2024 年 12 月 13 日	-	-	-	-	-	-	-
曾益明	董事	现任	男	51	2025 年 09 月 22 日	-	-	-	-	-	-	-
刘洪跃	独立董事	现任	男	63	2020 年 06 月 01 日	-	-	-	-	-	-	-
唐国平	独立董事	现任	男	61	2022 年 02 月 28 日	-	-	-	-	-	-	-
谭敬慧	独立董事	现任	女	57	2022 年 02 月 28 日	-	-	-	-	-	-	-
曾益明	总裁	现任	男	51	2025 年 09 月 05 日	-	-	-	-	-	-	-
李进军	副总裁	现任	男	42	2025 年 09 月 05 日	-	-	-	-	-	-	-
田玉利	副总裁、总法律顾问、首席合规官	现任	男	48	2025 年 09 月 05 日	-	-	-	-	-	-	-
	董事会秘书				2011 年 08 月 10 日	-	-	-	-	-	-	-
何海洪	财务总监	现任	男	38	2025 年 09	-	-	-	-	-	-	-

					月 05 日								
郭主龙	董事长	离任	男	55	2024 年 09 月 30 日	2025 年 09 月 22 日	-	-	-	-	-	-	-
薛四敏	董事	离任	男	58	2015 年 09 月 10 日	2025 年 09 月 22 日	-	-	-	-	-	-	-
杨光泽	董事	离任	男	55	2024 年 12 月 13 日	2025 年 09 月 22 日	-	-	-	-	-	-	-
徐爱国	董事	离任	男	60	2024 年 12 月 13 日	2025 年 09 月 22 日	-	-	-	-	-	-	-
叶朝锋	监事会主席	离任	男	46	2024 年 12 月 13 日	2025 年 09 月 22 日	-	-	-	-	-	-	-
王戈	监事	离任	女	42	2024 年 12 月 13 日	2025 年 09 月 22 日	-	-	-	-	-	-	-
叶瑞佳	监事	离任	女	45	2012 年 08 月 16 日	2025 年 09 月 22 日	-	-	-	-	-	-	-
徐爱国	总裁	离任	男	60	2024 年 11 月 27 日	2025 年 09 月 05 日	-	-	-	-	-	-	-
汪剑平	执行总裁	离任	男	56	2024 年 11 月 27 日	2025 年 09 月 05 日	-	-	-	-	-	-	-
王尧	副总裁	离任	男	42	2024 年 12 月 11 日	2025 年 09 月 05 日	-	-	-	-	-	-	-
杨光泽	副总裁	离任	男	55	2024 年 11 月 27 日	2025 年 09 月 05 日	-	-	-	-	-	-	-
	总法律顾问				2024 年 12 月 11 日		-	-	-	-	-	-	
陈玲	副总裁	离任	女	50	2024 年 12 月 13 日	2025 年 09 月 05 日	-	-	-	-	-	-	-
孙卫东	副总裁	离任	男	56	2024 年 11 月 27 日	2025 年 09 月 05 日	-	-	-	-	-	-	-
梅瑰	财务总监	离任	男	47	2024 年 04 月 02 日	2025 年 09 月 05 日	-	-	-	-	-	-	-
合计	--	--	--	--	--	--	-	-	-	-	-	-	--

注：公司离任董事的任期终止日期以新董事股东会审议通过的时间为准。

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

√是 □否

董事会于 2025 年 9 月收到以下董事会成员的书面辞职报告：由于工作变动原因，郭主龙先生申请辞去董事长、董事、董事会战略与执行委员会成员、董事会提名委员会成员职务；薛四敏先生申请辞去董事、董事会薪酬与考核委员会成员职务；徐爱国先生申请辞去董事、董事会战略与执行委员会成员职务；杨光泽先生申请辞去董事、董事会战略与执行委员会成员职务；

陈玲女士申请辞去董事会薪酬与考核委员会成员职务。上述辞职报告于新任董事、董事长到任时生效。郭主龙先生、薛四敏先生、徐爱国先生、杨光泽先生辞去董事职务后不再担任公司及控股子公司任何职务。陈玲女士辞去董事会薪酬与考核委员会成员职务后，继续在公司担任董事。

董事会于 2025 年 9 月收到以下高级管理人员的书面辞职报告：由于工作变动原因，徐爱国先生申请辞去总裁职务；汪剑平先生申请辞去执行总裁职务；王尧先生申请辞去副总裁职务；杨光泽先生申请辞去副总裁兼总法律顾问职务；孙卫东先生申请辞去副总裁职务；陈玲女士申请辞去副总裁职务；梅瑰先生申请辞去财务总监职务。徐爱国先生、汪剑平先生、杨光泽先生、孙卫东先生、梅瑰先生不再担任公司及控股子公司任何职务。王尧先生、陈玲女士辞去副总裁职务后，继续在公司担任董事，9 月 22 日经过选举王尧先生担任董事长。

公司于 2025 年 9 月 5 日召开第十届董事会第八次会议(公告编号 2025-100)和第十届监事会第七次会议(公告编号 2025-101)、9 月 22 日召开 2025 年第七次临时股东大会(公告编号 2025-107)审议通过了《关于修订〈公司章程〉的议案》等议案，公司不再设置监事会，监事会的职权由董事会审计与风险委员会行使，《监事会议事规则》等监事会相关制度相应废止，监事会成员叶朝锋先生、王戈女士、叶瑞佳女士不再担任公司监事。

2025 年 9 月 5 日，董事会召开第十届董事会第八次会议，公司根据实际情况需要调整公司部分高级管理人员职务：由田玉利先生担任公司副总裁兼总法律顾问、首席合规官职务。

公司董事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	生效日期	原因
王尧	董事长	选举	2025 年 09 月 22 日	股东会选举
叶朝锋	董事	选举	2025 年 09 月 22 日	股东会选举
曾益明	董事	选举	2025 年 09 月 22 日	股东会选举
郭主龙	董事长	辞职	2025 年 09 月 22 日	工作变动原因
薛四敏	董事	辞职	2025 年 09 月 22 日	工作变动原因
杨光泽	董事	辞职	2025 年 09 月 22 日	工作变动原因
徐爱国	董事	辞职	2025 年 09 月 22 日	工作变动原因
叶朝锋	监事会主席	免去	2025 年 09 月 22 日	职务调整
王戈	监事	辞职	2025 年 09 月 22 日	取消监事会
叶瑞佳	监事	辞职	2025 年 09 月 22 日	取消监事会
曾益明	总裁	聘任	2025 年 09 月 05 日	董事会聘任
李进军	副总裁	聘任	2025 年 09 月 05 日	董事会聘任
田玉利	副总裁、总法律顾问、首席合规官	聘任	2025 年 09 月 05 日	董事会聘任
何海洪	财务总监	聘任	2025 年 09 月 05 日	董事会聘任
徐爱国	总裁	辞职	2025 年 09 月 05 日	工作变动原因
汪剑平	执行总裁	辞职	2025 年 09 月 05 日	工作变动原因

王尧	副总裁	免去	2025年09月05日	职务调整
杨光泽	副总裁、总法律顾问	辞职	2025年09月05日	工作变动原因
陈玲	副总裁	免去	2025年09月05日	职务调整
孙卫东	副总裁	辞职	2025年09月05日	工作变动原因
梅瑰	财务总监	辞职	2025年09月05日	工作变动原因

2、任职情况

(1) 公司现任董事主要工作经历

王尧，男，1984年1月生，中共党员，博士研究生学历，高级经济师。最近五年工作经历：2020年7月至2021年6月，任中交一公局集团有限公司副总法律顾问兼办公室主任；2021年6月至2021年8月，任中交一公局集团有限公司副总法律顾问兼办公室主任、党委办公室主任；2021年8月至2021年9月，任中交一公局集团有限公司副总法律顾问兼办公室主任；2021年9月至2022年7月，任中交一公局集团有限公司副总法律顾问兼中交世通资产管理（北京）有限公司党总支书记、执行董事；2022年7月至2022年11月，任中交集团暨中国交建团委副书记，中交一公局集团有限公司副总法律顾问兼中交城市运营管理有限公司党总支书记、执行董事（中交世通资产管理（北京）有限公司于2022年6月更名为中交城市运营管理有限公司）；2022年11月至2024年11月，任中交集团暨中国交建团委副书记，中交集团房地产业部副总经理、中交房地产集团有限公司副总经理；中交物业服务集团有限公司临时党委书记、董事长（法定代表人）；2024年11月至2024年12月，任中交集团暨中国交建团委副书记，中交房地产集团有限公司党委书记、董事长（法定代表人）；2024年12月至2025年9月，任中交集团暨中国交建团委副书记，中交房地产集团有限公司党委书记、董事长（法定代表人），中交地产董事、副总裁。2025年9月至2025年10月，任中交集团暨中国交建团委副书记，中交房地产集团有限公司党委书记、董事长。2025年10月至2025年11月，任中交集团暨中国交建团委副书记，中交集团房地产业部副总经理，中交房地产集团有限公司党委书记、董事长。2025年11月至2025年12月，任中交集团暨中国交建团委副书记，中交集团房地产业部副总经理，中交房地产集团有限公司党委书记、董事长。2025年12月至今，任中交集团暨中国交建团委副书记，中交房地产集团有限公司党委书记、董事长。

叶朝锋，男，1980年3月生，中共党员，硕士研究生学历，高级会计师。最近五年工作经历：2020年3月至2020年12月，任中国交通建设股份有限公司（以下简称“中国交建”）财务资金部副总经理；2020年12月至2021年8月，任中交集团暨中国交建财务资金部副总经理；2021年8月至2021年12月，任中交集团房地产业部副总经理，中交房地产集团有限公司临时党委委员、总会计师；2021年12月至2022年8月任中交集团房地产业部副总经理，中交房地产集团有限公司党委书记、总会计师；2022年8月至2023年1月，任中交集团房地产业部副总经理，中交房地产集团有限公司党委书记、总会计师，中交鼎信股权投资管理有限公司党委书记、董事长（法定代表人）、总经理；2023年1月至2024年11月，任中交集团房地产业部副总经理，中交房地产集团有限公司党委书记、总会计师。2024年11月至2025年9月，任中交集团房地产业部副总经理，中交房地产集团有限公司党委书记、总会计师、总法律顾问。2025年9月至2025年12月，任中交集团房地产业部副总经理，中交房地产集团有限公司党委书记、总会计师、中交地产董事。2020年至2022年，任中交东北投资有限公司监事、中交西北投资发展有限公司监事、中交西南投资发展有限公司监事、中交湾区（广东）投资发展有限公司监事；2021年12月至今兼任中国建设会计学会房地产会计学术委员会副主任委员；2022年1月至2024年2月兼任中国建设会计学会第八届理事会理事；2024年2月至今兼任中国建设会计学会第九届理事会理事。2025年12月至今，任中交房地产集团有限公司党委书记、总会计师，中交地产董事。

陈玲，女，1975年9月生，中共党员，硕士研究生学历，高级会计师。最近五年工作经历：2018年11月至2021年12月任中交房地产集团有限公司副总会计师、财务金融部总经理；2021年12月至2023年5月，任中交房地产集团有限公司党委委员、副总会计师、财务金融部总经理；2023年5月至2023年6月，任中交集团房地产业部副总经理、中交房地产集团

有限公司党委委员、副总经理、副总会计师、财务金融部总经理；2023年6月至2024年11月，任中交集团房地产业部副总经理、中交房地产集团有限公司党委委员、副总经理；2015年9月至2024年12月，任中交地产监事会主席；2024年12月至2025年8月，任中交集团房地产业部副总经理、中交房地产集团有限公司党委常委，中交地产董事、副总裁；2025年8月至2025年9月，任中交集团房地产业部副总经理、中交房地产集团有限公司党委常委，中交地产董事；2025年10月至2025年12月，任中交集团房地产业部副总经理、中交房地产集团有限公司党委常委、副总经理，中交地产董事；2025年12月至今，任中交房地产集团有限公司党委常委、副总经理，中交地产董事。

曾益明，男，1975年1月生，硕士研究生学历，工程师。最近五年工作经历：2017年9月至2021年9月，任龙湖物业服务集团有限公司总经理、董事长，龙湖集团副总裁；2021年10月至2023年3月，任龙湖智创生活执行董事、首席运营官，龙湖集团副总裁；2023年4月至2025年9月，任中交物业服务集团有限公司总经理；2025年9月至今，任中交地产董事、总裁。

刘洪跃，男，1963年2月生，硕士学历，九三学社成员。具有中国注册会计师执业资格、中国注册资产评估师执业资格、独立董事任职资格。最近五年工作经历：2012年12月至2019年10月任瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人；2019年12月至今任中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人；2022年10月至今任北京建工环境修复股份有限公司独立董事；2021年8月至今任北京京能电力股份有限公司独立董事；2020年6月至今任中交地产股份有限公司独立董事。

唐国平，男，1964年8月生，管理学（会计学）博士，中共党员，具有中国注册会计师执业资格、独立董事任职资格。最近五年工作经历：2015年12月至今任中南财经政法大学会计学院专职教授、博士生导师、博士后合作导师；2014年9月至2015年10月任格力电器股份有限公司独立董事；2014年11月至2021年5月任大东海旅游中心股份有限公司独立董事；2015年11月至2021年12月任嘉必优生物技术股份有限公司独立董事；2017年6月至2023年7月任美好置业股份有限公司独立董事；2017年7月至2023年10月任蓝思科技股份有限公司独立董事；2018年11月至2024年10月任深圳市特发信息股份有限公司独立董事；2022年2月至今任中交地产股份有限公司独立董事；2025年8月至今任鲁银投资集团股份有限公司独立董事。

谭敬慧，女，1969年1月生，法学硕士、工学硕士。具有中国执业律师资格。最近五年工作经历：2009年至2019年任上海市建纬（北京）律师事务所主任；2019年至今任北京市君都律师事务所主任；2022年2月至今任中交地产股份有限公司独立董事。

（2）现任高级管理人员的主要经历

曾益明先生现任公司董事兼总裁，高管人员简历详见（1）现任董事的主要工作经历。

李进军，男，1984年3月生，中共党员，本科学历，中欧国际工商学院EMBA，最近五年工作经历如下：2020年4月至2022年8月任绿城服务集团北京公司总经理；2022年8月至2023年1月任绿城服务集团北方区域副总经理、北京公司总经理；2023年1月至2024年12月任中交物业服务集团有限公司临时党委委员、副总经理；2024年12月至2025年9月，任中交物业服务集团有限公司党委委员、副总经理；2025年9月至今，任中交地产临时党委委员、副总裁。

田玉利，男，汉族，1978年1月生，法学学士，管理学硕士，中共党员，持有法律职业资格证书、企业法律顾问执业资格证书、董事会秘书资格证书。最近五年工作经历：2018年12月至2022年7月，任中交地产临时党委委员、董事会秘书、总法律顾问；2022年7月至2024年1月，任中交地产党委委员、董事会秘书、总法律顾问；2024年1月至2025年9月，任中交地产党委委员、董事会秘书；2025年9月至今，任中交地产临时党委委员、副总裁、总法律顾问、首席合规官、董事会秘书。

何海洪，男，1987年5月生，硕士研究生学历，中共党员，高级会计师，最近五年工作经历如下：2021年1月至2021年12月任中交房地产集团有限公司财务金融部副总经理、中交鼎信股权投资管理有限公司董事；2022年12月至2023年1月任中交物业服务集团有限公司临时党委委员、总会计师，中交鼎信股权投资管理有限公司董事；2023年1月至2023年12月任中交物业服务集团有限公司临时党委委员、总会计师、总法律顾问；2024年12月至2025年9月任中交物业服务集团有限公司党委委员、总会计师、总法律顾问；2025年9月至今，任中交地产临时党委委员、财务总监。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
王尧	中交房地产集团有限公司	党委常委	2024 年 11 月	-	否
		副总经理	2022 年 11 月至 2024 年 11 月、2025 年 11 月	-	否
叶朝锋	中交房地产集团有限公司	党委常委、总会计师	2021 年 8 月	-	是
陈玲	中交房地产集团有限公司	党委常委	2021 年 12 月	-	是
		副总经理	2023 年 5 月至 2024 年 11 月、2025 年 10 月	-	是
在股东单位任职情况的说明	-				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
刘洪跃	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	合伙人	2019 年 12 月	-	是
	北京建工环境修复股份有限公司	独立董事	2022 年 10 月	-	是
	北京京能电力股份有限公司	独立董事	2021 年 08 月	-	是
唐国平	中南财经政法大学	教授、博士生导师、博士后合作导师	2015 年 12 月	-	是
	鲁银投资集团股份有限公司	独立董事	2025 年 8 月	-	是
谭敬慧	北京市君都律师事务所	主任	2019 年	-	是
在其他单位任职情况的说明	-				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

3、董事、高级管理人员报酬情况

董事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司不对未在公司担任其他职务的非专职董事、监事（2025 年 9 月监事会已取消）支付报酬（独立董事除外）；公司独立董事津贴为每人每年 12 万元。对在公司担任职务的董事和公司高级管理人员的薪酬，根据其在公司担任的具体职务，依据公司有关薪资管理制度和审批程序进行发放。

截至 2025 年 12 月 31 日，在公司领取报酬的在职董事、监事（2025 年 9 月监事会已取消）和高级管理人员共计 15 人（含离任），从公司获得的 2025 年度报酬为 496.46 万元。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的 税前报酬总额	是否在公司 关联方获取 报酬
王尧	董事长	男	42	现任	9	否
叶朝锋	董事	男	46	现任	—	是
陈玲	董事	女	50	现任	—	是
曾益明	董事	男	51	现任	—	否
刘洪跃	独立董事	男	63	现任	12	否
唐国平	独立董事	男	61	现任	12	否
谭敬慧	独立董事	女	57	现任	12	否
曾益明	总裁	男	51	现任	69.96	否
李进军	副总裁	男	42	现任	49.92	否
田玉利	副总裁、总法律顾问、首席合规官、董事会秘书	男	48	现任	50.10	否
何海洪	财务总监	男	38	现任	29.10	否
郭主龙	董事长	男	55	离任	—	是
薛四敏	董事	男	58	离任	—	是
杨光泽	董事	男	55	离任	—	是
徐爱国	董事	男	60	离任	—	是
叶朝锋	监事会主席	男	46	离任	—	是
王戈	监事	女	42	离任	—	是
叶瑞佳	监事	女	45	离任	11.38	否
徐爱国	总裁	男	60	离任	46.67	否
汪剑平	执行总裁	男	56	离任	42	否
王尧	副总裁	男	42	离任	27	否
杨光泽	副总裁、总法律顾问	男	55	离任	25.33	否
陈玲	副总裁	女	50	离任	25.33	否

孙卫东	副总裁	男	56	离任	37.33	否
梅瑰	财务总监	男	47	离任	37.33	否
合计	--	--	--	--	496.46	--

注：上表所列为报告期内在公司受薪的现任及离任董事、高级管理人员。

报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据	根据公司相关制度执行。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核完成情况	报告期末，全体董事、高级管理人员实际薪酬按考核结果发放。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	根据经理层成员任期制和契约化管理的有关合同协议安排递延支付。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	不适用。

五、报告期内董事履行职责的情况

1、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
王尧	16	16	0	0	0	否	2
叶朝锋	5	5	0	0	0	否	0
陈玲	16	16	0	0	0	否	0
曾益明	5	5	0	0	0	否	0
刘洪跃	16	1	15	0	0	否	1
唐国平	16	1	15	0	0	否	1
谭敬慧	16	1	15	0	0	否	1
郭主龙	11	11	0	0	0	否	8
薛四敏	11	11	0	0	0	否	0
杨光泽	11	11	0	0	0	否	0
徐爱国	11	11	0	0	0	否	0

2、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

3、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

√ 是 □ 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司全体董事忠实勤勉、履职尽责，密切关注公司运营信息、财务表现及重大决策事项，对董事会审议的各项议案均能深入研究、充分论证，为公司发展提供专业意见，审议过程中注重维护中小投资者合法权益，显著提高了董事会决策质量，推动公司各项业务健康、有序、可持续发展。

六、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议届次	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
第九届董事会审计委员会、第十届董事会审计与风险委员会	刘洪跃、唐国平、谭敬慧	第九届董事会审计委员会第十五次会议	2025年4月11日	《关于〈2024年度内部控制自我评价报告〉的议案》、《关于计提资产减值准备和信用减值准备的议案》、《关于同一控制下企业合并追溯调整财务数据的议案》、《关于〈2024年度报告〉及摘要的议案》、《关于〈2024年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告〉的议案》、《关于〈年审会计师2024年度履职情况评估报告〉的议案》	审计委员会根据公司实际情况，围绕年度审计工作，针对审计重点事项进行讨论，听取审计工作总结报告，经过充分沟通一致同意各项议案。	-	-
	刘洪跃、唐国平、谭敬慧	第十届董事会审计与风险委员会第一次会议	2025年4月22日	《关于聘任高级管理人员的议案》	审计委员会根据公司实际情况，经过充分沟通一致同意议案。	-	-
	刘洪跃、唐国平、谭敬慧	第十届董事会审计与风险委员会第二次会议	2025年4月28日	《关于〈2025年第一季度报告〉的议案》	审计委员会根据公司实际情况，经过充分沟通一致同意议案。	-	-
	刘洪跃、唐国平、谭敬慧	第十届董事会审计与风险委员会第三次会议	2025年6月16日	《关于批准本次交易有关的审计报告、备考审阅报告、资产评估报告的议案》、《关于本次交易的评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性的议案》	审计委员会围绕公司重组草案，针对重点事项进行讨论，听取重组进展情况报告，经过充分沟通一致同意各项议案。	-	-
	刘洪跃、唐国平、谭敬慧	第十届董事会审计与风险委员会第四次会议	2025年7月24日	《关于批准本次交易加期审计报告、备考审阅报告的议案》、《关于公司重大资产出售完成后预计继续为部分标的公司及其子公司提供担保的议案》	审计委员会围绕公司重组草案，针对重点事项进行讨论，听取重组进展情况报告，经过充分沟通一致同意各项议案。	-	-
	刘洪跃、唐国平、谭敬慧	第十届董事会审计与风险委员会	2025年8月28日	《关于〈中交地产股份有限公司2025年半年度报告〉及摘要的议	审计委员会根据公司实际情况，		

委员会名称	成员情况	召开会议届次	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况(如有)
	慧	员会第五次会议		案》	经过充分沟通一致同意议案。		
	刘洪跃、唐国平、谭敬慧	第十届董事会审计与风险委员会第六次会议	2025年10月30日	《关于<2025年第三季度报告>的议案》	审计委员会根据公司实际情况，经过充分沟通一致同意议案。		
	刘洪跃、唐国平、谭敬慧	第十届董事会审计与风险委员会第七次会议	2025年11月10日	《关于续聘安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)为2025年度审计机构的议案》	审计委员会根据公司实际情况，经过充分沟通一致同意议案。		
	刘洪跃、唐国平、谭敬慧	第十届董事会审计与风险委员会第八次会议	2025年12月19日	《关于公司盈余公积、资本公积弥补亏损的议案》	审计委员会根据公司实际情况，经过充分沟通一致同意议案。	-	-
第十届董事会战略与执行委员会	郭主龙、徐爱国、杨光泽、唐国平、谭敬慧	第十届董事会战略与执行委员会第一次会议	2025年4月22日	《关于本次交易符合上市公司重大资产重组相关法律法规规定的议案》、《关于重大资产出售暨关联交易方案的议案》、《关于<中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易预案>及其摘要的议案》、《关于本次交易履行法定程序完备性、合规性及提交的法律文件的有效性的议案》、《关于公司本次交易符合<上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求>第四条规定的议案》、《关于本次交易符合<上市公司重大资产重组管理办法>第十一条规定的议案》、《关于本次交易前十二个月内购买、出售资产情况的议案》、《关于公司股票价格波动未达到相关标准的议案》、《关于公司本次交易构成重大资产重组、不构成重组上市的议案》、《关于本次交易相关主体不存在<上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管>第十二条情形的议案》、《关于本次交易采取的保密措施及保密制度的议案》、《关于公司重大资产出售构成关联交易的议案》、《关于签署重大资产出售暨关联交易协议的议案》	战略与执行委员会就重组等相关内容进行了审查，一致同意相关议案。		

委员会名称	成员情况	召开会议届次	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况(如有)
	郭主龙、徐爱国、杨光泽、唐国平、谭敬慧	第十届董事会战略与执行委员会第二次会议	2025年6月16日	《关于本次交易符合上市公司重大资产重组相关法律法规规定的议案》、《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》、《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》、《关于本次交易履行法定程序完备性、合规性及提交的法律文件的有效性的议案》、《关于公司本次交易符合〈上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求〉第四条规定的议案》、《关于本次交易符合〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十一条规定的议案》、《关于本次交易前十二个月内购买、出售资产情况的议案》、《关于本次交易相关主体不存在〈上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管〉第十二条情形的议案》、《关于公司重大资产出售构成关联交易的议案》、《关于签署重大资产出售暨关联交易协议之补充协议的议案》、《关于公司本次交易构成重大资产重组、不构成重组上市的议案》、《关于本次交易摊薄即期回报情况及填补措施的议案》	战略与执行委员会就重组等相关内容进行了审查,一致同意相关议案。		
	郭主龙、徐爱国、杨光泽、唐国平、谭敬慧	第十届董事会战略与执行委员会第三次会议	2025年7月24日	《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》	战略与执行委员会就重组等相关内容进行了审查,一致同意相关议案。		
第十届董事会薪酬与考核委员会	唐国平、曾益明、刘洪跃	第十届董事会薪酬与考核委员会第一次会议	2025年12月12日	《关于2025年度考核指标及目标值的议案》	薪酬与考核委员会就考核指标及目标值、经营业绩责任书进行了审查,一致同意相关议案。	-	-
第九届董事会提名委员会、第十届董事会提名委员会	郭主龙、王尧、刘洪跃、唐国平、谭敬慧	第九届董事会提名委员会第五次会议	2025年3月28日	《关于换届选举非独立董事候选人的议案》、《关于换届选举独立董事候选人的议案》	提名委员会就提名高级管理人员事宜进行了审查,一致同意相关议案	-	-
	郭主龙、王尧、刘洪跃、唐国平、谭敬慧	第十届董事会提名委员会第一次会议	2025年4月22日	《关于聘任高级管理人员的议案》	提名委员会就提名董事候选人事宜进行了审查,一致同意相关议案	-	-

委员会名称	成员情况	召开会议届次	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
	郭主龙、王尧、刘洪跃、唐国平、谭敬慧	第十届董事会提名委员会第二次会议	2025年9月5日	《关于选举第十届董事会非独立董事候选人的议案》、《关于聘任公司高级管理人员的议案》	提名委员会就提名董事候选人、调整部分高级管理人员、聘任高级管理人员事宜进行了审查，一致同意相关议案	-	-

七、审计与风险委员会工作情况

审计与风险委员会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

根据《公司法》等法律法规，公司于 2025 年 9 月 5 日召开第十届董事会第八次会议（公告编号 2025-100）和第十届监事会第七次会议（公告编号 2025-101）、9 月 22 日召开 2025 年第七次临时股东大会（公告编号 2025-107）审议通过了《关于修订〈公司章程〉的议案》等议案，公司不再设置监事会，监事会的职权由董事会审计与风险委员会行使，《监事会议事规则》等监事会相关制度相应废止。报告期内，监事会和审计与风险委员会对监督事项无异议。

八、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职工的数量（人）	67
主要子公司在职工的数量（人）	2,881
在职工的数量合计（人）	2,948
当期领取薪酬员工总人数（人）	2,948
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	95
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	2120
销售人员	79
技术人员	87
财务人员	77
行政人员	585
合计	2,948
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	101

本科	954
大专	859
中专及以下	1,034
合计	2,948

2、薪酬政策

全面落实“市场化、差异化、精准化”的薪酬改革导向，锚定企业战略目标，聚焦价值创造，不断优化公司薪酬管理体系。重点围绕“工资总额动态联动、薪酬结构精准激励、绩效考核刚性兑现”三大维度，结合公司实际情况，构建“业绩能升能降、薪酬能高能低”的市场化机制，通过标准化、制度化的管理实现薪酬分配的合规性和公平性，实现薪酬资源向关键岗位、核心人才、重点业务倾斜，为公司高质量发展提供坚实的人力资源保障。

3、培训计划

公司构建系统化人才培养体系，形成四级人才库，通过实施青蓝计划等后备人才培养项目，为公司储备充足的项目经理、项目主管等一线管理人员。在规范基层员工作业要求的基础上，联动业务专家开发完成“四保一服专业力学习地图”，借助线上学习平台，实现一线员工的即时学习、提升作业能力。公司自上而下坚持对校招生的培养与关注，在构建成长规划的基础上，借助培训、带教、行动学习、述职答辩等混合式学习方式，圆满完成成才预期指标。

4、劳务外包情况

适用 不适用

九、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司报告期内利润分配政策（包括现金分红政策）符合相关法律、规则的要求，在报告期未发生变化；公司在报告期内严格按照利润分配政策执行分红事宜。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求	是
分红标准和比例是否明确和清晰	是
相关的决策程序和机制是否完备	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	是
公司在 2025 年度未进行现金分红的原因	公司 2025 年度实现归属于母公司的净利润为-170,963.97 万元，母公司实现净利润为-109,319.28 万元，未分配利润为-466,187.29 万元，根据公司《章程》相关内容，公司不具备利润分配条件。
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是	是

否得到了充分保护	
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明	不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

董事会是否审议利润分配方案（含不分红不转增）

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划 2025 年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本

十、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十一、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

（1）内部控制制度建设情况

公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，结合战略转型后的实际情况，已基本建立健全了内部控制制度体系并得到有效的执行。报告期内，公司修订了多项基本管理制度，进一步完善了内部控制制度建设，提升了公司整体治理质量。

（2）内部控制实施情况

公司依据企业内部控制规范体系的要求，董事会负责建立健全并有效实施内部控制，对其有效性进行评价并如实披露评价报告；监事会承担对董事会建立与实施内部控制的监督职责；经理层则具体负责组织领导内部控制的日常运行。公司内部控制旨在合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提升经营效率与效果，推动发展战略的实现。

公司按照风险导向原则确定纳入评价范围的主要单位、业务和事项以及高风险领域，纳入评价范围的主要单位包括公司本部及下属控股子公司，纳入评价范围的主要业务和事项包括：采购管理、销售管理、预算管理、财务报告、资金管理、投资管理、合同管理等，重点关注的高风险领域主要包括资金管理、销售业务、采购业务、合同管理等，上述纳入评价范围的单位、业务和事项以及高风险领域涵盖了公司经营管理的各个方面。公司按年度开展内部控制自我评价，形成了《2025 年度内部控制自我评价报告》，全面、真实、准确地反映了公司内部控制的实际情况，并经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具内部控制审计报告。根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在非财务报告内部控制重大缺陷，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十二、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

对子公司的管理控制存在异常

是 否

十三、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2026 年 04 月 15 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	83.44%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	95.28%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>①以下任一情况可视为重大缺陷的判断标准：识别出高级管理层中的任何程度的舞弊行为。与财务报告相关的高级管理层人员任何程度的舞弊行为都会造成重大缺陷，高级管理层人员包括公司章程中规定的相关人员及分子公司的总经理、负责财务的副总经理或总会计师等。对已公布的财务报告进行更正。公司按规定期限公布财务报告（含年报和半年报）后，如果公司对财务报告重新报送以更正财务报告中的错报，包括对报告年度财务报告错报进行更正重报和以前报告年度出现的错报在当年财务报告中进行更正，此类情况可认定存在重大缺陷。注册会计师发现当期财务报告存在重大错报（暂定大于税前利润的 3%），而内部控制在运行过程中未能发现该错报。公司审计与风险委员会和风险控制部对内部控制的监督无效。如果审计与风险委员会不能履行对公司的对外财务报告和财务报告的内部控制实施有效</p>	<p>非财务报告内部控制缺陷认定参照财务报告内部控制缺陷的认定标准。另外，以下迹象通常表明非财务报告内部控制可能存在重大缺陷：公司决策程序不科学，如决策失误，导致企业并购后未能达到预期目标；违反国家法律、法规，如产品质量不合格；管理人员或关键技术人员纷纷流失；媒体负面新闻频现；内部控制评价的结果特别是重大或重要缺陷未得到整改；重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效。</p>

	<p>的监督或不具备监督财务报告准确的资质及能力，就可以确认审计与风险委员会的监督无效。</p> <p>②以下任一情况可视为重要缺陷的判断标准：沟通后的重大缺陷没有在合理的期间得到纠正；控制环境无效；公司内部审计职能和风险评估职能无效；对于是否根据一般公认原则对会计政策进行选择和应用的控制无效；反舞弊程序和控制无效；对于期末财务报告过程的无效。</p>	
定量标准	<p>公司层面缺陷认定时，以公司税前利润为基数进行定量判断，重要性水平为公司税前利润的 5%，一般性水平为 1%。分子公司缺陷认定时，定量判断的基数为分子公司总资产或销售收入，重要性水平为分子公司销售收入或总资产的 1.5%，一般性水平为 0.3%。上述指标计算中涉及数据为负值的，取其绝对值计算。</p>	<p>非财务报告内部控制缺陷认定参照财务报告内部控制缺陷的认定标准。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

2、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段
<p>内部控制审计报告</p> <p style="text-align: right;">安永华明(2026)专字第 70071827_A04 号</p>
<p>中交地产股份有限公司全体股东：</p> <p>按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求，我们审计了中交地产股份有限公司 2025 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的有效性。</p> <p>一、企业对内部控制的责任</p> <p>按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》的规定，建立健全和有效实施内部控制，并评价其有效性是中交地产股份有限公司董事会的责任。</p> <p>二、注册会计师的责任</p> <p>我们的责任是在实施审计工作的基础上，对财务报告内部控制的有效性发表审计意见，并对注意到的非财务报告内部控制的重大缺陷进行披露。</p> <p>三、内部控制的固有局限性</p>

内部控制具有固有局限性，存在不能防止和发现错报的可能性。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制审计结果推测未来内部控制的有效性具有一定风险。

四、财务报告内部控制审计意见

我们认为，中交地产股份有限公司于 2025 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 北京

中国注册会计师：王 静

中国注册会计师：施晓珍

2026 年 4 月 13 日

内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2026 年 4 月 15 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

十四、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

报告期内，公司严格遵循《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》等相关法律法规规定，严格执行公司《章程》及各项基本管理制度；持续完善规章制度体系，报告期内完成对公司《章程》的修订工作，进一步推动公司整体运作规范化，公司基本管理制度与政策规范及经营实际相契合。经自查，公司治理实际情况符合相关法律、法规要求，股东会、董事会、监事会各司其职、勤勉尽责、规范运行，有效维护了广大投资者及公司合法权益。公司治理实际情况与法律、法规等规范性文件的规定和要求一致，不存在重大差异。

十五、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

是 否

十六、社会责任情况

报告期内，公司坚持规范治理、合规经营，积极履行社会责任，在追求经济效益的同时，切实履行对股东、职工、债权人、消费者等利益相关方的责任与义务，努力实现经济效益与社会效益、企业发展与社会进步的协调统一，推动公司与股东、员工、社会、环境的和谐共生与可持续发展。

公司严格按照《公司法》《证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》《上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》及证监会有关规定，建立健全规范的公司治理结构和科学的议事规则，完善各项管理制度，确保股东会、董事会、监事会和管理层依据公司章程及相应议事规则、工作细则各司其职、规范运作，形成科学有效的职责分工和制衡机制。

公司高度重视中小投资者权益保护，股东会均提供网络投票渠道，便利中小投资者参与公司决策；结合经营情况、财务状况及未来盈利能力，在满足公司持续经营和可持续发展资金需求的前提下，积极研究现金分红等回报方式的可行性，切实维护广大投资者特别是中小投资者的合法权益。

公司持续发挥央企优势，积极践行央企社会责任，为社会和谐稳定发展贡献力量；涉及员工切身利益的制度充分征求总部及所属员工代表意见，引导员工参与企业管理，切实保障员工合法权益。

十七、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司积极践行央企社会责任，将服务国家战略与服务地方发展紧密结合，依托自身业务网络与社区资源优势，以实际行动助力乡村振兴战略落地。2025 年，公司持续开展产业帮扶、就业帮扶与消费帮扶，投入帮扶资金 20.48 万元，精准惠及 445 名群众，以实际行动助力乡村产业振兴，解决农产品销售难题，在履行社会责任中传递企业温度。

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	中住地产开发有限公司 (以下简称中住地产)		公司原控股股东中住地产承诺, 其在定向发行中认购的中交地产股份自公司股权分置改革实施之日起的三十六个月之内不上市交易或转让; 自其持有的中交地产股份锁定期满之日起, 若中交地产股价未达到 20 元/股, 中住地产将不通过证券交易所出售其所持的股份。	2008 年 05 月 19 日	持续履行	2018 年 12 月, 地产集团吸收合并中住地产, 地产集团成为我公司控股股东。该承诺由地产集团承接并继续履行。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	中住地产开发有限公司		对于上海中住置业有限责任公司(已更名为中交地产投资(上海)有限公司), 中住地产承诺如下: A. 如果公司清算后的剩余财产价值低于 2007 年 5 月 31 日评估值, 则中住地产以现金补足; B. 上述公司从 2007 年 5 月 31 日至清理时不发生或有负债等其他影响上市公司权益的或有事项。如果期间发生影响上市公司权益的或有事项, 则中住地产承担发生或有事项之损失。	2008 年 05 月 19 日	至 2025 年 08 月 31 日	2025 年 8 月 31 日, 公司完成将所持有的房地产开发业务出售给控股股东地产集团, 公司不再从事房地产开发业务, 公司控股股东和间接控股股东中交集团此前关于房地产开发业务的同业竞争承诺也将随之结束。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	中国房地产开发集团有限公司(以下简称中房集团)		通过划分区域市场避免同业竞争, 包括: A. 公司重组完成后, 在公司及其控股子公司已有房地产业务及拟开展房地产业务的城市或地区, 中房集团及中房集团控制的其他企业不会直接或间接以合作、参股等任何间接方式从事新的可能对公司构成竞争的房地产业务, 包括但不限于房地产开发、销售、租赁及物业管理业务等; B. 对于公司重组前中房集团及中房集团控制的其他企业在上述公司开展房地产业务的地区已经开展、尚未完成的可能对公司构成竞争的房地产业务, 中房集团已做出通过转让、委托销售、委托管理等方式委托与中房集团不具有关系的第三方继续	2008 年 05 月 19 日	至 2025 年 08 月 31 日	2025 年 8 月 31 日, 公司完成将所持有的房地产开发业务出售给控股股东地产集团, 公司不再从事房地产开发业务, 公司控股股东和间接控股股东中交集团此前关于房地产开发业务的同业竞争承诺也将随之结束。

		<p>经营的安排，中房集团仍享有收益权；C. 公司重组完成后，在公司开展房地产业务的地区，如中房集团或中房集团控制的其他企业有任何商机可从事、参与从事可能对公司构成竞争的房地产业务，中房集团保证将该等商业机会通知公司，公司在通知指定的合理期间内作出愿意利用该等商业机会的肯定答复的，公司将享有取得该商业机会的优先权；如果公司放弃该商业机会，中房集团保证在该房地产项目进入实质销售或经营阶段时，将该等房地产项目转让或委托给中房集团不具有关联关系的第三方，中房集团仍享有收益权。</p>			
	<p>中交房地产集团有限公司</p>	<p>为了保证上市公司在本次合并后的独立性，地产集团承诺如下：“一、保证上市公司人员独立：1、保证上市公司的高级管理人员专职在上市公司任职并领取薪酬，不会在本公司及本公司控制的其他企业（不含上市公司及其下属企业，下同）担任经营性职务。2、保证上市公司具有完整的、独立的劳动、人事管理体系，该等体系独立于本公司。二、保证上市公司资产独立完整：1、保证上市公司具有独立完整的经营性资产。2、保证上市公司不存在资金、资产被本公司及本公司控制的其他企业违规占用的情形。三、保证上市公司机构独立：1、保证上市公司拥有独立、完整的组织机构。2、保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和上市公司章程独立行使职权。四、保证上市公司业务独立：1、保证本公司除通过行使合法的股东权利外，不违规干预上市公司的经营业务活动。2、保证规范本公司及本公司控制的其他企业与上市公司之间的关联交易。对于确有必要存在的关联交易，其关联交易价格按照公平合理及市场化原则确定，确保上市公司及其他股东利益不受到损害并及时履行信息披露义务。五、保证上市公司财务独立：1、保证上市公司拥有独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。2、保证上市公司独立在银行开户，不与本公司共用银行账户。3、保证上市公司独立作出财务决策，本公司不违规干预上市公司的资金使用。本承诺函一经签署即在本公司作为上市公司控股股东期</p>	<p>2018年08月07日</p>	<p>持续履行</p>	<p>按承诺履行</p>

		<p>间持续有效且不可撤销。”</p> <p>除中交地产外，地产集团下属中交置业、中房集团、中交海外及绿城中国存在房地产开发业务和资产。为最大限度保障上市公司中交地产的利益、解决同业竞争，地产集团承诺如下：“1、本公司承诺，根据本公司的发展规划，上市公司将作为本公司下属除绿城中国外唯一的国内房地产业务开发平台。在梳理、整合本公司控制的与上市公司之间存在同业竞争的资产和业务时，将充分尊重本公司控制的各上市公司的独立经营自主权，保证不侵害各上市公司及其股东尤其是中小股东的合法权益。本公司不会利用其对各上市公司的控制关系进行损害各上市公司及其全体股东利益的经营活动。2、本公司承诺中交置业除现有的存量房地产开发业务外，原则上不再自行获取新的房地产开发业务的土地储备，不再从事新的房地产开发项目。截至本承诺函出具之日，本公司已与上市公司签署托管协议，将中交置业托管给上市公司。在满足注入上市公司条件的前提下，由上市公司对中交置业或其优质资产实施收购或采取其他可行的方式注入上市公司。3、综合考虑上市公司和绿城中国及其股东的利益，在符合国家行业政策及审批要求的条件下，本公司承诺逐步通过品牌定位划分、区域市场划分、资产整合、业务整合等有效措施解决上市公司和绿城中国可能存在的同业竞争问题。4、本公司承诺中房集团下属山水雅居未来将不再从事新的房地产开发业务，本公司拟在法律纠纷解决后将其注销或转让给与本公司无关联的第三方。本公司承诺中房集团下属沈阳裕宁房产开发有限公司、中房集团安居投资建设有限公司、中国住房投资建设有限公司不再从事新的房地产开发项目，本公司未来拟变更其经营范围或将其注销或转让给与本公司无关联的第三方。5、本公司承诺中交海外不会在中国境内从事房地产开发项目，不会从事与上市公司构成竞争的业务。除上述情况以外，本公司及本公司控制的其他企业的主营业务不存在与上市公司主营业务相同或相近的情况。在房地产开发业务为上市公司主营业务期间，本公司及本公司控制的其他企业将逐步规范和避免从事与其构</p>	<p>2018年08月07日</p>	<p>至2025年8月31日</p>	<p>2025年8月31日，公司完成将所持有的房地产开发业务出售给控股股东地产集团，公司不再从事房地产开发业务，公司控股股东和间接控股股东中交集团此前关于房地产开发业务的同业竞争承诺也将随之结束。</p>
--	--	---	--------------------	--------------------	--

			成竞争的业务。本承诺函一经签署即在本公司作为上市公司控股股东期间持续有效且不可撤销。”			
	中交房地产集团有限公司		<p>本次合并完成后，为保证中交地产业务的持续发展，规范地产集团及其控制的其他企业与中交地产的关联交易，地产集团承诺如下：</p> <p>“一、本公司将诚信和善意履行作为上市公司控股股东的义务，本公司及本公司控制的其他企业将采取措施规范与上市公司之间的关联交易。二、对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与上市公司签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。三、严格按照有关法律、法规和公司章程的规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联董事/关联股东回避表决等义务，并按照有关法律、法规和公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务。四、保证不通过关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易损害上市公司或上市公司其他股东的合法权益。本承诺函一经签署即在本公司作为上市公司控股股东期间持续有效且不可撤销。”</p>	2018年08月07日	持续履行	按承诺履行
	中交房地产集团有限公司		<p>为完善解决同业竞争问题拟采取的具体措施，地产集团补充承诺如下：“一、本公司将继续深入推进国有企业改革，落实国企改革‘双百行动’部署，并以此为契机，在2021年底前，采取现金收购、换股并购或其他可行的方式逐步启动下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的深度融合。二、在本公司完成旗下房地产业务整合前，本公司将协调绿城中国和中交地产之间实现差异化经营：绿城中国主营高端物业产品形态，中交地产主营刚需型产品，双方在产品档次和目标客户群体方面保持明显差别；通过区域规划，绿城中国和中交地产不参与同一地块竞拍，对于共同关注的商业机会考虑组成联合体的形式，优势互补，合作开发；对于现有同城经营的项目，统筹安排竣工时间和开盘计划，避免形成竞品。三、本公司目前尚未就解决中交地产与绿城中国同业竞争问题制定具体的实施方案和时间安排，本公司将在制定出可操作的具体方案后及时按相关法</p>	2018年10月22日	至2025年8月31日	<p>2025年8月31日，公司完成将所持有的房地产开发业务出售给控股股东地产集团，公司不再从事房地产开发业务，公司控股股东和间接控股股东中交集团此前关于房地产开发业务的同业竞争承诺也将随之结束。</p>

			律法规要求履行公告义务。四、自本承诺函生效日起，本公司承诺赔偿中交地产因本公司违反本承诺而实际遭受的损失。本承诺函一经签署即在本公司作为中交地产控股股东期间持续有效且不可撤销。”			
	中交房地产集团有限公司		为充分保障上市公司及其全体股东利益，地产集团将原承诺中的“在 2021 年底前，采取现金收购、换股并购或其他可行的方式逐步启动下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的深度融合。”进行延期，并进一步明确相关内容，延期后的内容为：“在 2024 年底前，采取出售资产、现金收购、换股并购或其他可行的方式启动绿城中国控股有限公司、中交置业有限公司、东莞市山水雅居房地产开发有限公司、沈阳裕宁房产开发有限公司、中房集团安居投资建设有限公司、中国住房投资建设有限公司等下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的整合。”	2021 年 12 月 14 日	至 2025 年 8 月 31 日	
	中交房地产集团有限公司		为充分保障上市公司及其全体股东利益，地产集团将原承诺中的“在 2024 年底前，采取出售资产、现金收购、换股并购或其他可行的方式启动绿城中国控股有限公司、中交置业有限公司、东莞市山水雅居房地产开发有限公司、沈阳裕宁房产开发有限公司、中房集团安居投资建设有限公司、中国住房投资建设有限公司等下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的整合。”进行延期，延期后的内容为：“在 2027 年底前，采取出售资产、现金收购、换股并购或其他可行的方式启动绿城中国控股有限公司、中交置业有限公司、东莞市山水雅居房地产开发有限公司、沈阳裕宁房产开发有限公司、中房集团安居投资建设有限公司、中国住房投资建设有限公司等下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的整合。”	2024 年 12 月 13 日	至 2025 年 8 月 31 日	
资产重组时所作承诺	中交房地产集团有限公司		一、中交地产的业务定位 本次交易完成后，本公司将中交地产作为本公司控制的、主要从事物业服务、资产管理与运营等轻资产业务的专业平台，鼓励中交地产在该领域长期发展、做强做大，支持中交地产不断提升竞争优势，并将采取有效措	2025 年 6 月 16 日	持续履行	按承诺履行

		<p>施避免与其产生同业竞争。</p> <p>二、避免同业竞争的承诺</p> <p>本公司作为中交地产的控股股东，现承诺如下：</p> <p>本公司将采取必要措施，确保控制的下属企业未来不会从事可能造成对中交地产的主营业务构成重大不利影响同业竞争的业务。</p> <p>上述承诺自本次交易实施完成之日起在本公司作为中交地产控股股东期间有效，如违反上述承诺，本公司将依法承担给中交地产造成的全部经济损失。</p>			
		<p>一、本公司对本次交易的原则性意见</p> <p>本公司原则性同意本次交易。</p> <p>二、本公司关于重组期间减持计划的承诺函</p> <p>1、截至本承诺函签署日，本公司不存在减持计划。自本次交易预案及其摘要首次披露之日起至本次交易实施完毕/本次交易终止之日期间，如本公司拟减持所持中交地产的股份，本公司将审慎制订股份减持计划，并将严格遵守相关法律、法规及规范性文件的规定及要求，及时履行有关信息披露义务。上述股份包括原持有的中交地产股份以及因中交地产送红股、转增股本等原因获得的中交地产股份。</p> <p>2、若违反上述承诺，由此给中交地产或者投资者造成损失的，本公司将向中交地产或投资者依法承担赔偿责任。</p>	<p>2025年6月16日</p>	<p>至2025年8月31日</p>	<p>本次交易已于2025年8月31日完成交割，自本次交易预案及其摘要首次披露之日起至本次交易实施完毕/本次交易终止之日期间，中交房地产集团不存在违反前述承诺的减持行为。</p>
		<p>一、本公司将诚信和善意履行作为上市公司控股股东的义务，本公司及本公司控制的其他企业将采取措施规范与上市公司之间的关联交易。</p> <p>二、对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与上市公司签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。</p> <p>三、严格按照有关法律、法规和公司章程的规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联董事/关联股东回避表决等义务，并按照有关法律、法规和公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务。</p> <p>四、保证不通过关联交易非法转移上市公司</p>	<p>2025年6月16日</p>	<p>持续履行</p>	<p>按承诺履行</p>

		<p>的资金、利润，不利用关联交易损害上市公司或上市公司其他股东的合法权益。</p> <p>本承诺函一经签署即在本公司作为上市公司控股股东期间持续有效且不可撤销。</p>			
中国交通建设集团有限公司		<p>一、中交地产的业务定位</p> <p>本次交易完成后，本公司将中交地产作为本公司控制的、主要从事物业服务、资产管理与运营等轻资产业务的专业平台，鼓励中交地产在该领域长期发展、做强做大，支持中交地产不断提升竞争优势，并将采取有效措施避免与其产生同业竞争。</p> <p>二、避免同业竞争的承诺</p> <p>本公司作为中交地产的间接控股股东，现承诺如下：</p> <p>本公司将采取必要措施，在符合法律、法规及上市监管规定的前提下，督促本公司控制的下属企业未来不会从事可能造成对中交地产的主营业务构成重大不利影响同业竞争的业务。</p> <p>上述承诺自本次交易实施完成之日起在本公司作为中交地产间接控股股东期间有效，如违反上述承诺，本公司将依法承担给中交地产造成的全部经济损失。</p>	2025年6月16日	持续履行	按承诺履行
		<p>1、截至本承诺函签署日，本公司不存在减持计划。自本次交易预案及其摘要首次披露之日起至本次交易实施完毕/本次交易终止之日期间，如本公司拟减持所持中交地产的股份，本公司将审慎制订股份减持计划，并将严格遵守相关法律、法规及规范性文件的规定及要求，及时履行有关信息披露义务。上述股份包括原持有的中交地产股份以及因中交地产送红股、转增股本等原因获得的中交地产股份。</p> <p>2、若违反上述承诺，由此给中交地产或者投资者造成损失的，本公司将向中交地产或投资者依法承担赔偿责任。</p>	2025年6月16日	至2025年8月31日	本次交易已于2025年8月31日完成交割，自本次交易预案及其摘要首次披露之日起至本次交易实施完毕/本次交易终止之日期间，中交集团不存在违反前述承诺的减持行为。
		<p>1、截至本承诺函签署日，本公司不存在减持计划。自本次交易预案及其摘要首次披露之日起至本次交易实施完毕/本次交易终止之日期间，如本公司拟减持所持中交地产的股份，本公司将审慎制订股份减持计划，并将严格遵守相关法律、法规及规范性文件的规</p>	2025年6月16日	至2025年8月31日	本次交易已于2025年8月31日交割，自本次交易预案及其摘要首次披露之日起至本次交易实施完毕/本次交易终止之日日期

		<p>定及要求，及时履行有关信息披露义务。上述股份包括原持有的中交地产股份以及因中交地产送红股、转增股本等原因获得的中交地产股份。</p> <p>2、若违反上述承诺，由此给中交地产或者投资者造成损失的，本公司将向中交地产或投资者依法承担赔偿责任。</p>			<p>间，公司董事、监事、高级管理人员不存在违反前述承诺的减持行为。</p>
		<p>1、本公司不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；2、自本承诺出具之日至本次交易实施完毕前，若证券监督管理部门作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定，且上述承诺不能满足该等规定时，本公司承诺届时将按照最新规定出具补充承诺；3、本公司承诺切实履行上市公司制定的本次交易有关填补回报措施以及本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺。若本公司违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。</p>	2025年6月16日	持续履行	按承诺履行
	中交房地产集团有限公司、中国交通建设集团有限公司	<p>一、保证中交地产人员独立</p> <p>1、本公司承诺与中交地产保持人员独立，中交地产的总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员不会在本公司及本公司控制的其他企业（即本公司的全资、控股或其他具有实际控制权的企业，但不含中交地产及中交地产下属控股公司，下同）担任除董事、监事以外的职务，不会在本公司及本公司控制的其他企业领薪。</p> <p>2、本公司承诺中交地产的财务人员不会在本公司及本公司控制的其他企业兼职。</p> <p>3、本公司保证中交地产拥有独立的劳动、人事、工资管理制度，中交地产根据其制定的劳动人事管理制度选聘、任免、考核、奖罚员工。本公司保证中交地产的劳动、人事及薪酬管理体系与本公司及本公司控制的其他企业之间独立。</p> <p>二、保证中交地产资产独立完整</p> <p>1、中交地产具有独立、完整的资产，对其所有的资产拥有控制支配权。</p> <p>2、本公司及本公司控制的其他企业目前不存在、未来也不会以任何方式违法违规占用中交地产的资金、资产。</p>	2025年6月16日	持续履行	按承诺履行

		<p>三、保证中交地产财务独立</p> <p>1、本公司保证中交地产设有独立的财务部门以及独立的财务核算体系，配有独立的财务人员，能够独立地做出财务决策，具有规范的财务会计制度，并拥有独立的财务会计账簿，本公司及本公司控制的其他企业目前不存在、未来也不会以任何方式违法违规干预中交地产资金或资产使用的情况。</p> <p>2、本公司保证中交地产独立在银行开设账户，不与本公司及本公司控制的其他企业共用银行账户，也不会违规将资金存入本公司或本公司控制的其他企业的账户。</p> <p>3、中交地产为独立的纳税人，已依法独立履行纳税申报及缴纳义务，本公司承诺不干涉中交地产独立纳税。</p> <p>四、保证中交地产机构独立</p> <p>1、本公司保证中交地产拥有独立、完整的组织机构，并能独立自主地运作，独立行使经营管理职权。</p> <p>2、中交地产办公机构和生产经营场所与本公司及本公司控制的其他企业分开，本公司承诺本公司及本公司控制的其他企业不会与中交地产之间发生机构混同的情形，本公司不会违规干预中交地产独立运作的情形。</p> <p>五、保证中交地产业务独立</p> <p>1、本公司保证中交地产拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力，中交地产的业务均按照市场化的方式独立运作，不存在需要依赖本公司进行经营活动的情况。</p> <p>2、本公司及本公司控制的其他企业除通过依法行使股东权利之外，不对中交地产的业务活动进行违规干预。</p> <p>3、本公司承诺与中交地产保持业务独立，不存在且不发生实质性同业竞争或显失公平的关联交易。</p> <p>本承诺在本公司作为中交地产的间接控股股东期间持续有效。若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本公司愿意承担相应的法律责任。</p>				
首次公开发行或再融资时所作承	中交房地产集团有限公 司	-	地产集团在 2023 年 2 月出具《中交房地产集团有限公司关于中交地产向特定对象发行股	2023 年 2 月 24 日	至 2026 年 1 月 10 日	前述限售股于 2026 年 1 月 10 日上市流

诺			份锁定的承诺函》，主要内容为：自本次发行结束之日起十八个月内，不以任何方式转让通过本次发行认购的中交地产股份。			通，限售期内不存在违规减持的情况。
			地产集团在 2023 年 2 月出具《中交房地产集团有限公司关于切实履行填补摊薄即期回报措施的承诺函》，主要内容为：一、地产集团将严格遵守法律法规及中国证监会、深圳证券交易所的有关监管规则，不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；二、自本承诺函出具之日至本次发行实施完毕前，若中国证监会及/或深圳证券交易所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会及/或深圳证券交易所的该等规定时，地产集团承诺届时将按照中国证监会及/或深圳证券交易所的最新规定出具补充承诺；三、地产集团承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及地产集团对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若地产集团违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，地产集团愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。	2023 年 2 月 24 日	持续履行	按承诺履行
	中国交通建设集团有限公司		中交集团在 2023 年 2 月 22 日出具《中国交通建设集团有限公司关于切实履行填补摊薄即期回报措施的承诺函》，主要内容为：一、中交集团将严格遵守法律法规及中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、深圳证券交易所的有关监管规则，不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；二、自本承诺函出具之日至本次发行实施完毕前，若中国证监会及/或深圳证券交易所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会及/或深圳证券交易所的该等规定时，中交集团承诺届时将按照中国证监会及/或深圳证券交易所的最新规定出具补充承诺；三、中交集团承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若中交集团违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，中交集团愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。	2023 年 2 月 24 日	持续履行	按承诺履行
			中交集团在 2023 年 2 月出具《中国交通建设	2023 年 2 月 24	至 2025 年	2025 年 8 月 31 日，

		<p>集团有限公司关于同业竞争的承诺函》，对地产集团与中交地产同业竞争、中交集团其他下属企业与中交地产同业竞争相关事项进行了承诺内容如下：</p> <p>一、对于地产集团及其下属企业与中交地产之间现时或今后可能存在的竞争情形，中交集团将切实督促地产集团履行其向中交地产作出的关于避免同业竞争的相关承诺。</p> <p>二、关于中交集团及其他下属企业（除地产集团外）与中交地产同业竞争的承诺：1、对于中交集团下属企业与中交地产之间现时或今后可能存在的竞争情形，在充分尊重本集团控制的各上市公司的独立经营自主权，保证不侵害各上市公司及其股东尤其是中小股东的合法权益的前提下，中交集团将切实督促下属企业遵守和履行中交集团制定的各项房地产业务投资管理规定及指导意见。2、对于中交集团下属企业的存量房地产开发项目，中交集团将按照相关证券监管部门的要求，通过行使股东权利，在适用的法律法规及相关监管规则允许的前提下，待本次发行获得中国证监会同意注册后，于本次发行实施完毕之日起五年内，本着有利于下属上市公司发展和维护其股东利益尤其是中小股东利益的原则，综合运用委托管理、资产重组、股权置换/转让、业务合并/调整、加快出清或其他合法方式，稳妥推进解决同业竞争问题。3、如中交集团及其下属企业未来在其主营业务开展过程中获取了新的房地产开发项目，待本次发行实施完毕之日起，按以下方式予以解决：（1）相关项目在开发阶段，中交集团及其下属企业应将相关项目的开发机会优先提供给中交地产，并及时通知中交地产；（2）在接到本集团或其下属企业通知后15日内，中交地产按照符合其业务发展规划和有利于公司利益的原则对是否参与该项目开发作出决定，与本集团相关联的人员不得参与决策。如中交地产作出参与该项目开发的决定，则本集团及下属企业不得以控股方式参与该新业务；如中交地产作出不参与该项目开发的决定，则中交集团及下属企业可自行开发或寻求其他第三方合作开发。</p> <p>三、在中交集团下属企业与中交地产同业竞争消除前，中交集团将严格遵守相关法律、</p>	<p>日</p>	<p>8月31日</p>	<p>公司完成将所持有的房地产开发业务出售给控股股东地产集团，公司不再从事房地产开发业务，公司控股股东和间接控股股东中交集团此前关于房地产开发业务的同业竞争承诺也将随之结束。</p>
--	--	--	----------	--------------	---

			法规和规范性文件以及公司章程等内部制度的规定，按照国有资产国家所有、分级管理的原则，通过股权关系依法行使股东权利，促使本集团下属企业聚焦各自自主责主业，加快资源有效整合，聚焦提升核心竞争力，推进内部深度整合融合，降低潜在的同业竞争风险；同时，中交集团也将妥善处理涉及中交地产利益的事项，不利用控制地位谋取不当利益或进行利益输送，不从事任何损害中交地产及其中小股东合法权益的行为。			
股权激励承诺	-	-	-	-	-	-
其他承诺	中国交通建设集团有限公司、中交房地产集团有限公司、中交一公局集团有限公司、中交投资有限公司	中国交通建设集团有限公司、中交房地产集团有限公司、中交一公局集团有限公司、中交投资有限公司	中国交通建设集团有限公司、中交房地产集团有限公司、中交一公局集团有限公司、中交投资有限公司承诺，中交物业服务集团有限公司在盈利补偿期间（注：指 2025 年、2026 年和 2027 年三个会计年度）实现的净利润（特指标的公司在相关年度经具有证券期货从业资格的会计师事务所审计的扣除非经常性损益后归属母公司股东的所有净利润金额）合计不低于 23,100.71 万元；并承诺对未达到承诺的净利润数额的部分向中交地产进行补偿。现金补偿金额=（承诺累计净利润数-盈利补偿期间实际净利润）/承诺累计净利润数*股权交易对价，各方按照其在本次交易标的股权中的持股比例各自进行分摊，各方之间互不承担连带补偿责任。	2024 年 11 月 2 日	2027 年 12 月 31 日	按承诺履行
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

3、公司涉及业绩承诺

适用 不适用

2024 年 11 月，中国交通建设集团有限公司、中交房地产集团有限公司、中交一公局集团有限公司、中交投资有限公司承诺，公司全资子公司中交物业服务集团有限公司在盈利补偿期间（注：指 2025 年、2026 年和 2027 年三个会计年度）实现的净利润合计不低于 23,100.71 万元，对未达到承诺数额的部分向中交地产进行补偿。截至目前，盈利补偿期间尚未结束。

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

与上年度财务报告相比，无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

2025 年报告期新增纳入合并范围的子公司

公司名称	新增纳入合并范围的原因
中交物业服务（张家口崇礼区）有限公司	投资设立
中交物业服务（张家口桥东区）有限公司	投资设立
中龙智慧科技服务（深圳）有限公司	收购

2025 年报告期不再纳入合并范围的子公司

公司名称	不再纳入合并范围的原因
------	-------------

南京山语装饰有限公司	注销
华通置业有限公司	资产出售
西安沔河映象置业有限公司	资产出售
重庆中交西北置业有限公司	资产出售
深圳中交房地产有限公司	资产出售
广州广交置业有限公司	资产出售
中交（云南）房地产开发有限公司	资产出售
中交地产投资（上海）有限公司	资产出售
中交美庐（杭州）置业有限公司	资产出售
合肥中交房地产开发有限公司	资产出售
武汉锦绣雅郡置业有限公司	资产出售
中交地产（郑州）有限公司	资产出售
长沙金拾通达房地产开发有限公司	资产出售
重庆中交云栖美庐置业有限公司	资产出售
粤东中交地产（惠州）有限公司	资产出售
宁波中交美郡置业有限公司	资产出售
苏州华投投资有限公司	资产出售
重庆中交西园雅集置业有限公司	资产出售
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	资产出售
中交（宁波）置业有限公司	资产出售
中交温州置业有限公司	资产出售
中交地产（苏州）有限公司	资产出售
河北雄安启晨置业有限公司	资产出售
宁波中交美庐置业有限公司	资产出售
昆明中交熙盛房地产有限公司	资产出售
中交华创地产（苏州）有限公司	资产出售
郑州祥悦房地产开发有限公司	资产出售
重庆中交西南置业有限公司	资产出售
湖南修合地产实业有限责任公司	资产出售
昆明中交金汇置业有限公司	资产出售
中房（天津）置业有限公司	资产出售
惠州中交地产开发有限公司	资产出售

云南碧清房地产开发有限公司	资产出售
怒江碧桂园房地产开发有限公司	资产出售
中交（长沙）置业有限公司	资产出售
昆明中交东盛房地产有限公司	资产出售
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	资产出售
广西中交城市投资发展有限公司	资产出售
中交雄安产业发展有限公司	资产出售
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	资产出售
中交贵州房地产有限公司	资产出售
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	资产出售
中交城市发展（山东）有限公司	资产出售

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	财务报告审计 110 万，内控审计 20 万
境内会计师事务所审计服务的连续年限	8
境内会计师事务所注册会计师姓名	王静、施晓珍
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	王静 4 年，施晓珍 1 年

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

报告期内，公司聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2025 年内部控制审计机构。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

根据安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的公司 2025 年度标准无保留意见审计报告，公司最近一个会计年度即 2025 年度经审计的期末净资产为 12.08 亿元，已不存在期末净资产为负的情况；公司对照《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定自查，公司 2025 年度报告表明公司不存在《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.3.12 条第一项至第七项任一情形，亦不存在规则中规定的其他需要实施退市风险警示或其他风险警示的情形。根据《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.3.8 条之规定，公司符合申请撤销退市风险警示的条件。据此，经公司第十届董事会第十五次会议审议，公司向深圳证券交易所申请撤销对公司股票实施的退市风险警示。公司股票能否被撤销退市风险警示，尚需深交所的审核，公司股票撤销退市风险警示存在不确定性，敬请广大投资者理性决策，注意投资风险。

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计负债	诉讼(仲 裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判 决执行情况	披露 日期	披露 索引
公司全资子公司华通置业有限公司作为中交世茂(北京)置业有限公司的股东,因借款纠纷起诉北京茂康企业管理有限公司,请求判令北京茂康企业管理有限公司向中交世茂(北京)置业有限公司偿还借款本金67,422.08万元及利息,并承担本案诉讼费和保全费;请求判令中交世茂承担原告因诉讼支付的律师费用。以上合计70,020.42万元。	70,020.42	否	已判决	公司于2024年4月18日收到北京市第三中级人民法院(2023)京03民初300号《民事判决书》,主要内容如下:1、北京茂康返还中交世茂借款本金67,422.08万元;2、北京茂康向中交世茂支付逾期付款利息2,548.34万元(暂计算至2023年10月31日);3、北京茂康向中交世茂支付逾期付款利息(自2023年11月1日起至实际给付之日止);4、中交世茂给付华通公司相应律师费及保全费。以上合计70,030.63万元(未包含自2023年11月1日起至实际给付之日止的逾期付款利息)。一审判决后,北京茂康提起上诉。2024年7月29日,北京市高级人民法院作出二审判决,判令驳回上诉,维持原判。	已申请执行,未执行完毕	2023年11月10日、2024年4月20日	公告 编号 2023- 132、 2024- 036
云南碧宇房地产开发有限公司因借款纠纷起诉公司控股子公司昆明中交东盛房地产有限公司,请求判令昆明中交东盛房地产有限公司偿还借款本金25,454万元以及相关利息。	25,454.00	否	已判决	昆明市盘龙区人民法院对本案出具(2024)云0103民初7562号《民事判决书》,主要内容如下:1、昆明中交东盛向云南碧宇归还借款本金25,454万元及相关违约金;昆明东盛向云南碧宇支付本案保全担保费及律师费。	尚未执行	2024年7月5日	公告 编号 2024- 060、 2024- 132
四川省第十一建筑有限公司因建设工程施工合同纠纷起诉公司及合并报表范围内子公司昆明中交东盛房地产有限公司,请求判令昆明中交东盛房地产有限公司支付工程款15,609.35万元及工程款付清之日止的利息、判令公司及其他当事人在昆明中交东盛房地产有限公司不能清偿工程款和利息时,承担相关补充赔偿责任。	15,609.35	否	已受理,尚未判决	尚未判决	尚未判决	2025年1月17日	公告 编号 2025- 002

四川省第十一建筑有限公司因建设工程施工合同纠纷起诉公司及合并报表范围内子公司昆明中交东盛房地产有限公司,请求判令昆明中交东盛房地产有限公司支付工程款 6,703.62 万元及工程款付清之日止的利息、判令公司及相关合作方在昆明中交东盛房地产有限公司不能清偿工程款和利息时,承担相关补充赔偿责任。	6,703.62	否	已达成调解	昆明市盘龙区人民法院对本案出具(2024)云 0103 民初 19829 号《民事调解书》,主要内容如下:1.昆明中交东盛尚欠四川省十一建工程款合计 1,610.23 万元;2.扣除未到期质保金 140.92 万元,剩余工程款 1,469.30 万元由四川省十一建于 2026 年 6 月 9 日前向昆明中交东盛开具金额为 1,610.22 万元的工程款发票后,昆明东盛公司向四川省十一建支付工程款 1,469.30 万元;3.剩余质保金于质保期届满之日起 45 日内支付给四川省十一建。	执行中	2025 年 1 月 17 日	公告编号 2025-002
--	----------	---	-------	--	-----	-----------------	---------------

报告期内公司房地产开发项目未结案的其他未达到重大诉讼披露标准的诉讼事项涉案金额合计 36,274.92 万元,不涉及预计负债,具体情况详见公司于 2025 年 5 月 8 日披露的《关于累计诉讼、仲裁事项的公告》(公告编号:2025-055)。

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。上述诉讼事项已全部交割至交易对方。

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

2025 年 1 月,公司第九届董事会第四十七次会议审议通过《关于预计 2025 年度日常关联交易的议案》,预计在 2025 年与间接控股股东中国交通建设集团有限公司下属企业发生日常关联交易总金额为 72,575 万元。

上述日常关联交易额度事项已及时披露,相关索引见“重大关联交易临时报告披露网站相关查询”表格。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值(万元)	转让资产的评估价值(万元)	转让价格(万元)	关联交易结算方式	交易损益(万元)	披露日期	披露索引
-----	------	--------	--------	----------	---------------	---------------	----------	----------	----------	------	------

中交房地 地产集 团有限 公司	控股 股东	资产 出售	中交地 产持有 的房地 产开发 业务相 关股权、 债权等 资产及 相关债 务	基于资产 基础法评 估结果协 商确定	-391,881 .75	-297,60 4.13	0.000 1	现金	0	2025 年 1 月 22 日、 2025 年 4 月 23 日、 2025 年 6 月 17 日、 2025 年 7 月 26 日、 2025 年 9 月 2 日、 2025 年 12 月 9 日	巨潮资讯网：《中交地 产股份有限公司关于筹 划重大资产出售暨关联 交易的提示性公告》 (公告编号 2025-007)、 《中交地产股份有限公 司重大资产出售暨关联 交易预案》、《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)》、《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)》、 《中交地产股份有限公 司重大资产出售暨关联 交易实施情况报告书》 (公告编号 2025-096)、 《中交地产股份有限公 司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)
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因(如有)				不适用							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				有利于上市公司优化业务结构,有利于上市公司持续发展,有利于上市公司价值的提升以及中小股东利益的维护。							
如相关交易涉及业绩约定的,报告期内的业绩实现情况				不适用							

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期发生的关联债权债务往来已在临时公告中披露,相关索引见“重大关联交易临时报告披露网站相关查询”表格。

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

存款业务

关联方	关联关系	每日最高存款 限额(万元)	存款利率范围	期初余额 (万元)	本期发生额			期末余额(万元)
					本期合计存入 金额(万元)	本期合计取出 金额(万元)	重大资产重组减 少金额(万元)	

中交财务有限公司	同一实际控制人	250,000.00	活期 0.46%， 协定 1.5%	9,038.44	242,944.57	234,248.46	17,729.70	4.86
----------	---------	------------	----------------------	----------	------------	------------	-----------	------

贷款业务

关联方	关联关系	贷款额度（万元）	贷款利率范围	期初余额（万元）	本期发生额		期末余额（万元）
					本期合计贷款金额（万元）	本期合计还款金额（万元）	
中交财务有限公司	同一实际控制人	300,000.00	4.3%	3,905.01	10.70	3,915.71	0

授信或其他金融业务

关联方	关联关系	业务类型	总额（万元）	实际发生额（万元）
中交财务有限公司	同一实际控制人	授信	300,000.00	0

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

7、其他重大关联交易

适用 不适用

（1）接受关联方提供劳务

2025年1月，控股子公司中交雄安产业发展有限公司对中交未来科创城项目6#、7#、9#地块电力配套工程进行了公开招标，经过公开招标、评标等工作，确定关联方中交第一航务工程局有限公司为中标单位，中标金额1,678.25万元。

上述关联交易事项已及时披露，相关索引见“重大关联交易临时报告披露网站相关查询”表格。

（2）与关联方共同对项目公司减资

2025年1月，为实现项目公司股东方资源的优化集中管理，公司合并报表范围内子公司广西中交城市投资发展有限公司各股东方协商将广西中交城市投资发展有限公司注册资本由25,386万元减至10,386万元，减资金额15,000万元，公司将收回投资款6,000万元，中交一航局城市投资发展（天津）有限公司、中交城市投资控股有限公司将分别收回投资款4,500万元。

上述关联交易事项已及时披露，相关索引见“重大关联交易临时报告披露网站相关查询”表格。

（3）向关联方借款额度及进展情况

2025年3月，公司向地产集团借款15亿元人民币，期限1年，年利率3.1%。2025年8月，公司向地产集团借款15亿元人民币，期限1年，年利率3.1%。2025年8月，公司向地产集团借款36亿元人民币，期限1年，年利率3.1%。

上述关联交易事项已及时披露，相关索引见“重大关联交易临时报告披露网站相关查询”表格。

（4）放弃权利涉及关联交易

2025年6月，公司2025年第四次临时股东大会审议通过了《关于放弃相关商业机会的关联交易议案》，公司获悉厦门市集美区J2025P01号嘉庚科艺城地块项目的商业机会，通过对上述商业机会的考察，结合公司目前的经营情况，公司放弃本次商业机会，由控股股东地产集团对该项目进行后续开发建设，地产集团与公司签订《代为业务培育协议》，约定在该项目条件成熟时再由公司决定是否行使优先收购权，本次放弃权利构成关联交易。

上述关联交易事项已及时披露，相关索引见“重大关联交易临时报告披露网站相关查询”表格。

8、重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
2025-004 关于子公司因公开招标形成关联交易的公告	2025 年 1 月 17 日	巨潮资讯网
2025-007 关于筹划重大资产出售暨关联交易的提示性公告	2025 年 1 月 22 日	巨潮资讯网
2025-009 关于与关联方共同对项目公司减资的关联交易公告	2025 年 1 月 27 日	巨潮资讯网
2025-010 关于预计 2025 年日常关联交易的公告	2025 年 1 月 27 日	巨潮资讯网
2025-014 关于筹划重大资产重组的进展公告	2025 年 2 月 22 日	巨潮资讯网
2025-018 关于向关联方借款进展的公告	2025 年 3 月 20 日	巨潮资讯网
2025-019 关于筹划重大资产重组的进展公告	2025 年 3 月 22 日	巨潮资讯网
2025-045 关于筹划重大资产重组的进展公告	2025 年 4 月 23 日	巨潮资讯网
2025-058 关于放弃相关商业机会的公告	2025 年 5 月 21 日	巨潮资讯网
2025-061 关于重大资产重组的进展公告	2025 年 5 月 22 日	巨潮资讯网
2025-066 中交地产重大资产出售暨关联交易报告书（草案）	2025 年 6 月 17 日	巨潮资讯网
2025-072 关于重大资产重组的进展公告	2025 年 6 月 21 日	巨潮资讯网
2025-076 关于重大资产重组的进展公告	2025 年 7 月 22 日	巨潮资讯网
2025-077 中交地产重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）	2025 年 7 月 26 日	巨潮资讯网
2025-089 关于向关联方借款进展的公告	2025 年 08 月 14 日	巨潮资讯网
2025-091 关于向关联方借款进展的公告	2025 年 08 月 22 日	巨潮资讯网
2025-076 中交地产重大资产出售暨关联交易实施情况报告书	2025 年 09 月 02 日	巨潮资讯网
2025-120 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	2025 年 12 月 09 日	巨潮资讯网

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

√ 适用 □ 不适用

托管情况说明

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，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。公司完成将所持有的房地产开发业务出售给地产集团，公司不再从事房地产开发业务，公司控股股东和间接控股股东此前关于房地产开发业务的同业竞争承诺也随之结束，相关房地产开发项目托管协议已解除。报告期内，公司全资子公司中交房地产管理集团有限公司对北京市朝阳区惠新东街甲 7 号项目持续进行托管；对中交物业有限公司及其相关业务持续进行托管。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的托管项目。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

参见“第三节 管理层讨论与分析”中“主要项目出租情况”相关内容。

2、重大担保

适用 不适用

公司于 2025 年 9 月 1 日披露了《中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易实施情况报告书》（公告编号：2025-096），并与交易对方签署了《资产交割确认书》，确认以 2025 年 8 月 31 日为本次重组交割日，自交割日起，交易标的一切权利与风险均由交易对方享有/承担。公司重组后未发生新增担保行为，报告期内担保情况均为交割前公司为置出标的公司或其子公司提供的担保，截至 2025 年 12 月 31 日，公司对置出标的公司相应债务提供的担保已全部解除。

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	是否提供反担保	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
佛山中交房地产开发有限公司	2018 年 08 月 28 日 2023 年 8 月 31 日	78,000.00	2018 年 09 月 21 日	0	连带责任保证	-	是	91 个月	是	否
佛山香颂置业有限公司	2018 年 08 月 28 日 2023 年 8 月 31 日	82,000.00	2018 年 09 月 21 日	0	连带责任保证	-	是	88 个月	是	否
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	2022 年 12 月 17 日	18,469.44	2022 年 12 月 16 日	0	连带责任保证	-	是	208 个月	是	否
厦门保润房地产开发有限公司	2022 年 11 月 23 日	57,600.00	2022 年 12 月 19 日	0	连带责任保证	-	是	42 个月	是	否
厦门保润房地产开发有限公司	2024 年 9 月 26 日	11,520.00	2024 年 9 月 23 日	0	连带责任保证	-	是	22 个月	是	否
武汉嘉秀房地产开发有限公司	2022 年 11	31,850.00	2022 年 12 月	0	连带责任	-	是	41 个月	是	否

公司	月 18 日		22 日		保证					
报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)		182,194.85		报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)		0				
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)		461,634.29		报告期末实际对外担保余额合计 (A4)		0				
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
重庆美宸房地产开发有限公司	2020 年 9 月 30 日	27,555.00	2020 年 06 月 06 日	0	连带责任保证	-	是	60 个月	是	否
长沙中交金久置业有限公司	2023 年 12 月 15 日	49,950.00	2023 年 12 月 25 日	0	连带保证责任	-	是	24 个月	是	否
中交世茂 (北京) 置业有限公司	2020 年 05 月 27 日	74,000.00	2020 年 06 月 19 日	0	连带责任保证	-	是	82 个月	是	否
南京中劲房地产开发有限公司	2021 年 01 月 04 日	102,000.00	2021 年 01 月 01 日	0	连带责任保证	-	是	48 个月	是	否
中交地产产业发展有限公司	2021 年 03 月 19 日	24,000.00	2021 年 03 月 26 日	0	连带责任保证	-	是	60 个月	是	否
			2023 年 1 月 12 日	0	连带责任保证	-	是	38 个月	是	否
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	2024 年 6 月 29 日	66,000.00	2024 年 6 月 21 日	0	连带责任保证	-	是	58 个月	是	否
昆明中交熙盛房地产有限公司	2021 年 10 月 21 日	150,000.00	2021 年 10 月 19 日	0	连带责任保证	-	是	36 个月	是	否
西安沣河映象置业有限公司	2023 年 10 月 31 日	100,000.00	2023 年 11 月 28 日	0	连带责任保证	-	是	48 个月	是	否
昆明中交盛洋房地产有限公司	2023 年 9 月 5 日	49,500.00	2023 年 8 月 31 日	0	连带责任保证	-	是	21 个月	是	否
苏州华启地产有限公司	2024 年 7 月 5 日	84,815.10	2024 年 6 月 20 日	0	连带责任保证	-	是	3 个月	是	否
			2024 年 6 月 20 日	0	连带责任保证	-	是	15 个月	是	否
惠州中交置业有限公司	2022 年 1 月 26 日	99,960.00	2022 年 1 月 26 日	0	连带责任保证	-	是	36 个月	是	否
			2022 年 2 月 23 日	0	连带责任保证	-	是	36 个月	是	否
惠州中交置业有限公司	2022 年 3 月	49,980.00	2022 年 3 月	0	连带责任	-	是	36 个月	是	否

	23 日		25 日		保证					
惠州中交置业有限公司	2025 年 7 月 2 日	49,980.00	2025 年 7 月 2 日	0	连带责任保证	-	是	36 个月	是	否
			2025 年 7 月 2 日	0	连带责任保证	-	是	32 个月	是	否
			2025 年 7 月 2 日	0	连带责任保证	-	是	30 个月	是	否
惠州中交雅颂置业有限公司	2022 年 2 月 8 日	59,970.00	2022 年 3 月 9 日	0	连带责任保证	-	是	34 个月	是	否
			2022 年 4 月 18 日	0	连带责任保证	-	是	33 个月	是	否
			2023 年 3 月 29 日	0	连带责任保证	-	是	36 个月	是	否
中交美庐（杭州）置业有限公司	2022 年 7 月 13 日	45,600.00	2022 年 7 月 14 日	0	连带责任保证	-	是	36 个月	是	否
嘉兴新瑞置业有限公司	2023 年 12 月 21 日	58,375.00	2023 年 10 月 31 日	0	连带责任保证	-	是	36 个月	是	否
中交花创（绍兴）置业有限公司	2023 年 7 月 13 日	150,000.00	2023 年 7 月 12 日	0	连带责任保证	-	是	36 个月	是	否
慈溪中交港城置业有限公司	2023 年 10 月 10 日	72,163.90	2023 年 10 月 17 日	0	连带责任保证	-	是	20 个月	是	否
南京中悦房地产开发有限公司	2023 年 3 月 15 日	40,720.00	2022 年 12 月 27 日	0	连带责任保证	-	是	60 个月	是	否
厦门宏佑房地产开发有限公司	2023 年 7 月 26 日	81,600.00	2023 年 7 月 25 日	0	连带责任保证	-	是	58 个月	是	否
厦门宏佑房地产开发有限公司	2023 年 9 月 25 日	4,080.00	2023 年 9 月 21 日	0	连带责任保证	-	是	36 个月	是	否
郑州博尚房地产开发有限公司	2024 年 3 月 27 日	22,500.00	2024 年 3 月 27 日	0	连带责任保证	-	是	33 个月	是	否
中交美庐（绍兴）置业有限公司	2024 年 9 月 20 日	37,371.31	2024 年 9 月 18 日	0	连带责任保证	-	是	13 个月	是	否
重庆嘉熹房地产开发有限公司	2024 年 9 月 5 日	45,490.90	2024 年 6 月 28 日	0	连带责任保证	-	是	57 个月	是	否
武汉锦绣雅和置业有限公司	2025 年 6 月 9 日	39,000.00	2025 年 5 月 15 日	0	连带责任保证	-	是	66 个月	是	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		1,807,817.00			报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）			129,659.62		
报告期末已审批的对子公司担保额度		3,303,448.21			报告期末对子公司实际			0		

合计 (B3)				担保余额合计 (B4)							
子公司对子公司的担保情况											
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保	
天津市中交美庐置业有限公司	2018 年 08 月 18 日	15,000.00	2018 年 09 月 29 日	0	连带责任保证	-	-	180 个月	是	否	
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)		0					
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		15,000.00		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)		0					
公司担保总额 (即前三大项的合计)											
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)		1,990,011.85		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)		129,659.62					
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		3,780,082.5		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)		0					
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司归母净资产的比例				0							
其中:											
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				0							
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)				0							
担保总额超过归母净资产 50% 部分的金额 (F)				0							
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				0							
对未到期担保合同, 报告期内已发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)						不适用					
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)						不适用					

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、募集资金使用情况

适用 不适用

1、募集资金总体使用情况

适用 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	证券上市日期	募集资金总额	募集资金净额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2024 年	向特定对象发行股票	2024 年 7 月 10 日	44,379.99	43,824.55	0	43,824.55	-	-	-	0	存放于募集资金专户，将严格按照相关监管规则进行使用	-
合计	--		44,379.99	43,824.55	0	43,824.55	-	-	-	0	--	-
募集资金总体使用情况说明												
<p>(一) 募集资金到账及验资情况</p> <p>2024 年 6 月 18 日，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《验证报告》（安永华明（2024）验字第 70071827_A02 号）。经验证，截至 2024 年 6 月 18 日止，中金公司指定的收款银行账户已收到认购对象缴付的认购资金合计人民币 443,799,876.08 元。</p> <p>2024 年 6 月 18 日，中金公司将上述认购款项扣除保荐与承销费后的余额划转至公司指定的本次募集资金专户内。</p> <p>2024 年 6 月 18 日，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《验资报告》（安永华明（2024）验字第 70071827_A01 号）。经审验，截至 2024 年 6 月 18 日 17 时止，公司本次向特定对象发行人民币普通股（A 股）股票 51,664,712 股，募集资金总额人民币 443,799,876.08 元，扣除不含税的发行费用人民币 5,554,357.16 元，实际募集资金净额为人民币 438,245,518.92 元，其中计入实收股本人民币 51,664,712.00 元，计入资本公积（股本溢价）人民币 386,580,806.92 元。</p> <p>(二) 募集资金使用和结余情况</p> <p>本公司本年度已使用募集资金总额 43,824.55 万元。</p> <p>截至 2025 年 6 月 9 日，本次向特定对象发行股票募集资金专户所存放的募集资金已按规定用途使用完毕。为规范募集资金专户的管理，公司对募集资金专户进行销户，并将节余资金（100000010120101480422 专户资金余额为 1,540.00 元、8110701011802799155 专户资金余额为 3,634.52 元）合计 5,174.52 元转入公司自有资金账户用于永久性补充流动资金。</p>												

2、募集资金承诺项目情况

适用 不适用

单位：万元

融资项目	证券上市	承诺投资	项目性质	是否已变	募集资金承诺	调整后投资总	本报告期投入	截至期末累计	截至期末投资	项目达到	本报告期	截止报告	是否达到	项目可行

名称	日期	项目和超募资金投向		变更项目(含部分变更)	投资总额	额(1)	金额	投入金额(2)	进度(3) = (2)/(1)	预定可使用状态日期	实现的效益	期末累计实现的效益	预计效益	是否发生重大变化
承诺投资项目														
长沙中交凤鸣花语园(长沙凤鸣东方)	2024年7月10日	长沙中交凤鸣花语园(长沙凤鸣东方)	生产建设	否	15,736.18	15,736.18	0	15,736.18	100.00%	2024年12月	-4,519.82	-2,649.14	注1	否
天津春映海河	2024年7月10日	天津春映海河	生产建设	否	27,692.91	27,692.91	0	27,692.91	100.00%	2023年12月	-1,007.95	6,210.46	注2	否
补充流动资金	2024年7月10日	补充流动资金	补流	否	395.46	395.46	0	395.46	100.00%	不适用	不适用	不适用	不适用	否
承诺投资项目小计				--	43,824.55	43,824.55	0	43,824.55	--	--	-5,527.77	3,561.32	--	--
超募资金投向														
无														
归还银行贷款(如有)				--	-	-	-	-	-	--	--	--	--	--
补充流动资金(如有)				--	-	-	-	-	-	--	--	--	--	--
超募资金投向小计				--	-	-	-	-	--	--	-	-	--	--
合计				--	43,824.55	43,824.55	-	43,824.55	--	--	-5,527.77	3,561.32	--	--
分项目说明未达到计划进度、预计收益的情况和原因(含“是否达到预计效益”选择“不适用”的原因)	<p>注1、截止报告期末，“长沙中交凤鸣花语园(长沙凤鸣东方)”尚未全部交付，关于是否达到预计效益的评估不适用。</p> <p>注2、截至报告期末，“天津春映海河”尚未全部交付，关于是否达到预计效益的评估不适用。</p> <p>2025年8月31日，公司完成置出资产交割，已将上述房地产开发项目转让至控股股东地产集团。</p>													
项目可行性发生重大变化的情况说明	无													
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用													
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用													
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用													

募集资金投资项目 先期投入及置 换情况	适用 中交地产召开第九届董事会第三十七次会议、第九届监事会第十三次会议审议通过了《关于以募集资金置换预先已投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金的议案》，同意公司使用募集资金人民币 436,224,849.22 元置换预先已投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金，其中置换天津春映海河 276,929,085.47 元、置换长沙凤鸣东方 157,361,801.49 元、置换自筹资金优先支付发行费用 1,933,962.26 元。
用闲置募集资金 暂时补充流动资 金情况	不适用
项目实施出现募 集资金结余的金 额及原因	不适用
尚未使用的募集 资金用途及去向	截至 2025 年 6 月 9 日，本次向特定对象发行股票募集资金专户所存放的募集资金已按规定用途使用完毕。为规范募集资金专户的管理，公司对募集资金专户进行销户，并将节余资金（1000000010120101480422 专户资金余额为 1,540.00 元、8110701011802799155 专户资金余额为 3,634.52）合计 5,174.52 元转入公司自有资金账户用于永久性补充流动资金。
募集资金使用及 披露中存在的问 题或其他情况	无

3、 募集资金变更项目情况

适用 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

十七、其他重大事项的说明

适用 不适用

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。

十八、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	51,664,712	6.92%	-	-	-	-25,832,356	-25,832,356	25,832,356	3.46%
1、国家持股									
2、国有法人持股	26,996,500	3.61%	-	-	-	-1,164,144	-1,164,144	25,832,356	3.46%
3、其他内资持股	24,668,212	3.31%	-	-	-	-24,668,212	-24,668,212	-	0%
其中：境内法人持股	19,895,221	2.66%	-	-	-	-19,895,221	-19,895,221	-	0%
境内自然人持股	4,772,991	0.65%	-	-	-	-4,772,991	-4,772,991	-	0%
4、外资持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件股份	695,433,689	93.08%	-	-	-	25,832,356	25,832,356	721,266,045	96.54%
1、人民币普通股	695,433,689	93.08%	-	-	-	25,832,356	25,832,356	721,266,045	96.54%
2、境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、股份总数	747,098,401	100.00%	-	-	-	-	-	747,098,401	100.00%

股份变动的理由

适用 不适用

经中国证券监督管理委员会出具的《关于同意中交地产股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可[2023]1347号）的核准，本公司向特定对象发行人民币普通股 A 股股票数量 51,664,712 股，每股发行价格为人民币 8.59 元，募集资金净额为人民币 438,245,518.92 元。2024 年 7 月 10 日，新增股份在深圳证券交易所上市。本次发行股份为有限售条件股份，地产集团所认购的公司股份自发行结束之日起 18 个月不得转让，其他发行对象所认购的公司股份自发行结束之日起 6 个月内不得转让。其他发行对象的限售股份可上市流通日期为 2025 年 1 月 10 日，解除限售股份的数量为 25,832,356 股，占公司总股本的 3.46%，解除股份限售的股东数量为 12 名。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
重庆万友生活服务有限公司	2,910,360	2,910,360	-	0	向特定对象发行股票	2025年1月10日
罗旭	2,444,703	2,444,703	-	0	向特定对象发行股票	2025年1月10日
胡继阳	1,164,144	1,164,144	-	0	向特定对象发行股票	2025年1月10日
向润明	1,164,144	1,164,144	-	0	向特定对象发行股票	2025年1月10日
湖北信德建设集团有限公司	2,910,360	2,910,360	-	0	向特定对象发行股票	2025年1月10日
国信证券股份有限公司	1,164,144	1,164,144	-	0	向特定对象发行股票	2025年1月10日
天津融合城市建设有限公司	2,910,360	2,910,360	-	0	向特定对象发行股票	2025年1月10日
舜元建设(集团)有限公司	2,910,360	2,910,360	-	0	向特定对象发行股票	2025年1月10日
诺德基金管理有限公司	3,189,755	3,189,755	-	0	向特定对象发行股票	2025年1月10日
财通基金管理有限公司	4,714,784	4,714,784	-	0	向特定对象发行股票	2025年1月10日
浙江探骊私募基金有限公司-探骊小满一号私募证券投资基金	116,414	116,414	-	0	向特定对象发行股票	2025年1月10日
上海牧鑫私募基金管理有限公司-牧鑫明鑫对冲1号私募证券投资基金	232,828	232,828	-	0	向特定对象发行股票	2025年1月10日
合计	25,832,356	25,832,356	-	0	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

□适用 √不适用

3、现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

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	持有无限售条 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）	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		

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	统一社会信用代码	主要经营业务
中交房地产集团有限公司	郭主龙	2015 年 03 月 24 日	911100003355015281	房地产开发；物业管理；建设工程项目管理；销售自行开发的商品房；出租商业用房；出租办公用房；项目投资；投资管理；资产管理；投资咨询。
控股股东报告期内控股和参	中交房地产集团有限公司持有绿城中国控股有限公司（代码：03900.HK）27.68%股权。			

股的其他境内外上市公司的股权情况	
------------------	--

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

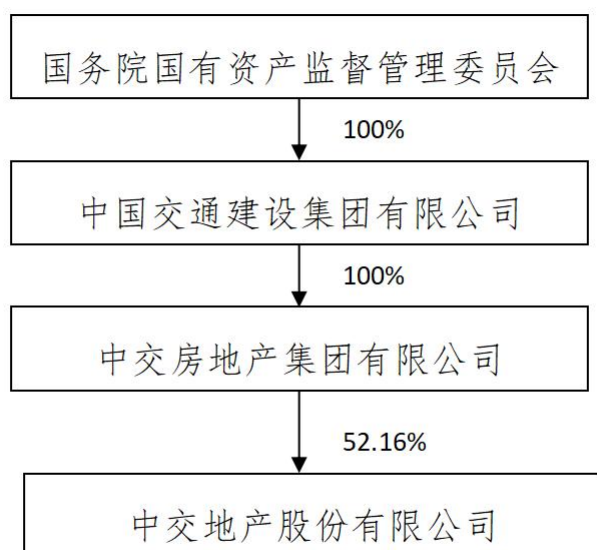
间接控股股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中国交通建设集团有限公司	宋海良	2005年12月08日	710933809	承包境外工程和境内国际招标工程；各种专业船舶总承包制造；专业船舶、施工机械的租赁及维修；海上拖带、海洋工程有关专业服务；船舶及港口配套设备的技术咨询服务；承担国内外港口、航道、公路、桥梁建设项目的总承包（包括工程技术经济咨询、可行性研究、勘察、设计、施工、监理以及相关成套设备、材料的采购和供应、设备安装）；承担工业与民用建筑、铁路、冶金、石化、隧道、电力、矿山、水利、市政建设工程的总承包；进出口业务；房地产开发及物业管理；运输业、酒店业、旅游业的投资与管理。
间接控股股东报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	中交集团持有中国交建（代码：601800）59.66%股权； 中交集团及其子公司共持有振华重工（代码：600320）46.23%股权； 中交集团及其子公司合计持有绿城中国控股有限公司（代码：03900.HK）28.88%股权； 中交集团通过子公司合计持有北京碧水源科技股份有限公司（代码：300070）33.04%股权； 中交集团通过子公司合计持有中交设计咨询集团股份有限公司（代码：600720）58.35%股权。			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

经中国证券监督管理委员会出具《关于同意中交地产股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可[2023]1347号）同意，公司向 13 名特定对象发行人民币普通股（A 股）51,664,712 股，新增股份已于 2024 年 7 月 10 日在深圳证券交易所上市。

本次发行股份为有限售条件股份，中交房地产集团有限公司所认购的公司股份自发行结束之日起 18 个月不得转让，其他发行对象所认购的公司股份自发行结束之日起 6 个月内不得转让，具体发行情况如下：

序号	机构名称	获配股数（股）	获配金额（元）	锁定期（月）	解除限售日期
1	中交房地产集团有限公司	25,832,356	221,899,938.04	18	2026 年 1 月 10 日
2	重庆万友生活服务有限公司	2,910,360	24,999,992.40	6	2025 年 1 月 10 日
3	罗旭	2,444,703	20,999,998.77	6	2025 年 1 月 10 日
4	胡继阳	1,164,144	9,999,996.96	6	2025 年 1 月 10 日
5	向润明	1,164,144	9,999,996.96	6	2025 年 1 月 10 日

序号	机构名称	获配股数（股）	获配金额（元）	锁定期（月）	解除限售日期
6	湖北信德建设集团有限公司	2,910,360	24,999,992.40	6	2025年1月10日
7	国信证券股份有限公司	1,164,144	9,999,996.96	6	2025年1月10日
8	天津融合城市建设有限公司	2,910,360	24,999,992.40	6	2025年1月10日
9	舜元建设(集团)有限公司	2,910,360	24,999,992.40	6	2025年1月10日
10	诺德基金管理有限公司	3,189,755	27,399,995.45	6	2025年1月10日
11	财通基金管理有限公司	4,714,784	40,499,994.56	6	2025年1月10日
12	浙江探骊私募基金有限公司-探骊小满一号私募证券投资基金	116,414	999,996.26	6	2025年1月10日
13	上海牧鑫私募基金管理有限公司-牧鑫明鑫对冲1号私募证券投资基金	232,828	1,999,992.52	6	2025年1月10日
合计		51,664,712	443,799,876.08	-	

备注：2025年1月10日，除中交房地产集团有限公司外，其余限售股东限售期满，其持有的限售股份已解除限售并上市流通。

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

五、优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

适用 不适用

2025 年 8 月 31 日，公司与交易对方签署了《资产交割确认书》，确认以 2025 年 8 月 31 日为本次重组交割日。交易双方确认，截至交割日，公司已就本次交易与地产集团实质完成了资产交接。自交割日 2025 年 8 月 31 日起，交易标的（包括需要办理变更登记和过户手续及不需要办理该等手续的全部资产及负债）的一切权利与风险均由地产集团享有/承担。自交割日起，中交地产已发行债券项下的全部权利义务已经转移至地产集团，截至报告期末，中交地产无正在履约的存续债券。

第八节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2026年04月13日
审计机构名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
注册会计师姓名	王静、施晓珍

二、财务报表

中交地产股份有限公司

已审财务报表

2025年度

中交地产股份有限公司

目 录

	页 次
一、审计报告	1 - 6
二、已审财务报表	
合并资产负债表	7 - 8
合并利润表	9
合并股东权益变动表	10 - 11
合并现金流量表	12 - 13
公司资产负债表	14 - 15
公司利润表	16
公司股东权益变动表	17 - 18
公司现金流量表	19 - 20
财务报表附注	21 - 173
补充资料	
1. 非经常性损益明细表	1
2. 净资产收益率和每股收益	1-2

审计报告

安永华明（2026）审字第70071827_A01号
中交地产股份有限公司

中交地产股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了中交地产股份有限公司的财务报表，包括2025年12月31日的合并及公司资产负债表，2025年度的合并及公司利润表、股东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，后附的中交地产股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中交地产股份有限公司2025年12月31日的合并及公司财务状况以及2025年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第1号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中交地产股份有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本年财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们对下述每一事项在审计中是如何应对的描述也以此为背景。

我们已经履行了本报告“注册会计师对财务报表审计的责任”部分阐述的责任，包括与这些关键审计事项相关的责任。相应地，我们的审计工作包括执行为应对评估的财务报表重大错报风险而设计的审计程序。我们执行审计程序的结果，包括应对下述关键审计事项所执行的程序，为财务报表整体发表审计意见提供了基础。

审计报告（续）

安永华明（2026）审字第70071827_A01号
中交地产股份有限公司

三、关键审计事项（续）

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对
<p>房地产开发项目的收入确认</p> <p>2025年度，中交地产股份有限公司合并财务报表中确认的房地产销售收入为13,332,574,723.03元，占营业收入总额的90.66%。</p> <p>房地产销售收入确认通常需要同时满足以下条件：项目已经竣工并验收合格达到合同约定的交付条件；签订正式房屋销售合同，并取得销售合同中约定的购买方付款证明；购买方已办理房屋交接手续，或收到书面交房通知后，对于无正当理由拒绝接受房屋交付的，已过书面交房通知书中约定的交付时限。</p> <p>由于房地产销售收入对中交地产股份有限公司合并财务报表的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上可能的个别差错汇总起来对中交地产股份有限公司合并财务报表的经营成果有可能产生重大影响，因此，将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p> <p>具体披露参见合并财务报表附注三、22与客户之间的合同产生的收入及附注五、39营业收入和营业成本。</p>	<p>我们执行的审计程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 测试与房地产销售收入确认相关的关键内部控制的设计与运行的有效性；2. 检查房屋销售合同条款，以评价有关房地产销售收入确认的会计政策的恰当性；3. 就2025年确认的房地产销售收入，抽取样本，并：<ol style="list-style-type: none">（1）检查竣工备案证明文件、面积实测报告以及房屋销售合同中的有关约定，评价项目是否已达到交付条件；（2）检查购买方付款文件；（3）检查房屋交付文件，如入伙公告、交房通知书、房屋交接单等；4. 就确认收入的项目，选取样本，检查房屋交付文件，并结合开发产品监盘程序，检查销售收入确认的期间是否正确；5. 对各主要房地产项目销售收入、销售成本、毛利及毛利率执行分析程序；6. 检查财务报表附注三、22及附注五、39与收入有关的披露是否恰当。

审计报告（续）

安永华明（2026）审字第70071827_A01号
中交地产股份有限公司

三、关键审计事项（续）

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对
<p>应收账款的预期信用风险</p> <p>2025年12月31日，中交地产股份有限公司的合并财务报表中应收账款的账面原值为809,659,131.22元，计提坏账准备为66,965,844.82元，账面价值合计为742,693,286.40元。</p> <p>应收账款减值准备以预期信用损失为基础确认，中交地产股份有限公司管理层分析应收账款的历史回款情况、交易对方的信用等级及未来经济状况，以评估应收账款的信用风险。由于涉及重大会计估计和判断，且影响金额重大，因此将应收账款的可收回性确定为关键审计事项。</p> <p>具体披露参见财务报表附注三、9金融工具、附注三、29重大会计判断和估计、附注五、2应收账款。</p>	<p>我们执行的审计程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 评价管理层与应收账款的可收回性相关的关键内部控制的设计和运行的有效性；2. 复核管理层对应收账款历史回款情况的分析，对选定的样本检查相关文件以复核应收账款账龄的准确性；3. 对于单项计提坏账准备的应收账款，获取管理层编制的应收账款减值工作底稿，复核其预计未来可获得的现金流量作出评估的依据，包括客户的信用历史和经营状况、以往的交易历史和回款情况；4. 对于按组合计提坏账准备的应收账款，评价管理层使用的预期信用损失模型的适当性以及管理层参照历史信用损失经验以及前瞻性影响确定的坏账准备计提比例的合理性；5. 获取并抽样检查分析期末应收账款的期后回款情况；6. 评价财务报表附注三、9金融工具、附注三、29重大会计判断和估计、附注五、2应收账款的披露是否恰当。

审计报告（续）

安永华明（2026）审字第70071827_A01号
中交地产股份有限公司

四、其他信息

中交地产股份有限公司管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估中交地产股份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地产股份有限公司的财务报告过程。

审计报告（续）

安永华明（2026）审字第70071827_A01号
中交地产股份有限公司

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。
- （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，就可能导致对中交地产股份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地产股份有限公司不能持续经营。
- （5）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- （6）就中交地产股份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。

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。

审计报告（续）

安永华明（2026）审字第70071827_A01号
中交地产股份有限公司

六、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本年财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：王 静
（项目合伙人）

中国注册会计师：施晓珍

中国 北京

2026年4月13日

中交地产股份有限公司
合并资产负债表
2025年12月31日

人民币元

资产	附注五	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产			
货币资金	1	1,057,976,359.32	8,645,118,394.25
其中：存放财务公司款项		48,563.76	90,384,414.66
应收账款	2	742,693,286.40	643,262,428.97
应收款项融资		1,794,927.41	1,914,392.02
预付款项	3	6,862,604.09	46,856,096.17
其他应收款	4	48,351,103.47	3,733,841,304.74
存货	5	-	81,924,680,829.11
合同资产	6	38,733,815.81	29,996,234.42
一年内到期的非流动资产	7	-	1,567,380,064.64
其他流动资产	8	10,681,161.36	3,521,056,961.63
流动资产合计		1,907,093,257.86	100,114,106,705.95
非流动资产			
长期应收款	9	-	1,976,891,240.50
长期股权投资	10	-	4,621,744,986.54
其他权益工具投资	11	58,873,404.48	63,674,202.58
投资性房地产	12	140,338,441.36	365,070,605.90
固定资产	13	14,466,005.17	108,416,293.55
使用权资产	14	129,047,366.90	14,292,701.94
无形资产		7,471,156.63	24,457,419.23
长期待摊费用	15	93,619,919.97	45,354,772.49
递延所得税资产	16	23,203,781.95	242,151,894.71
其他非流动资产	17	2,809,873.39	121,520,940.16
非流动资产合计		469,829,949.85	7,583,575,057.60
资产总计		2,376,923,207.71	107,697,681,763.55

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：王尧 主管会计工作负责人：何海洪 会计机构负责人：何海洪

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
合并资产负债表（续）
2025年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注五	2025年12月31日	2024年12月31日
流动负债			
短期借款	19	-	294,996,936.03
应付票据	20	-	54,694,080.82
应付账款	21	647,341,323.55	12,030,375,146.81
预收款项		8,601,023.59	18,343,168.31
合同负债	22	73,506,949.95	19,664,528,692.55
应付职工薪酬	23	21,631,406.01	224,859,482.17
应交税费	24	21,069,408.21	2,132,890,558.31
其他应付款	25	198,200,439.72	3,001,349,526.35
一年内到期的非流动负债	26	30,708,640.59	21,722,282,567.56
其他流动负债	27	22,225,505.81	1,232,965,854.05
流动负债合计		1,023,284,697.43	60,377,286,012.96
非流动负债			
长期借款	28	-	10,317,898,129.11
应付债券	29	-	5,485,738,062.99
租赁负债	30	108,824,491.91	6,303,549.21
长期应付款	31	3,385,221.08	20,026,799,347.44
长期应付职工薪酬		7,168,328.43	8,346,794.49
预计负债		-	6,681,567.30
递延收益	32	-	38,389,780.67
递延所得税负债	16	4,439,575.61	380,566,521.11
其他非流动负债	33	-	11,062,819.86
非流动负债合计		123,817,617.03	36,281,786,572.18
负债合计		1,147,102,314.46	96,659,072,585.14
股东权益			
股本	34	747,098,401.00	747,098,401.00
资本公积	35	6,529,759,576.37	29,941,899.98
其他综合损失	36	(50,868,760.63)	(47,999,110.71)
盈余公积	37	1,210,103.23	118,249,106.09
未弥补亏损	38	(6,018,819,882.51)	(4,426,219,215.53)
归属于母公司股东权益合计		1,208,379,437.46	(3,578,928,919.17)
少数股东权益		21,441,455.79	14,617,538,097.58
股东权益合计		1,229,820,893.25	11,038,609,178.41
负债和股东权益总计		2,376,923,207.71	107,697,681,763.55

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：王尧 主管会计工作负责人：何海洪 会计机构负责人：何海洪

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
合并利润表
2025年度

人民币元

	附注五	2025年	2024年
营业收入	39	14,706,894,571.24	18,302,042,505.45
减：营业成本	39	14,708,128,581.35	16,912,919,699.96
税金及附加	40	49,969,542.27	488,808,079.18
销售费用	41	486,815,512.33	741,965,203.21
管理费用	42	365,103,519.33	500,497,993.56
研发费用		412,811.14	17,246,775.57
财务费用	43	883,265,556.50	1,032,208,945.48
其中：利息费用		997,793,888.57	1,269,164,846.50
利息收入		124,392,772.71	249,701,673.19
加：其他收益	44	5,725,194.65	18,655,907.12
投资收益/（损失）	45	146,717,827.04	(185,664,402.45)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益/（损失）		146,717,827.04	(185,664,421.30)
信用减值损失	46	(49,407,742.71)	(541,154,523.86)
资产减值损失	47	(552,847.26)	(3,587,199,092.72)
资产处置收益		504,347.38	393,563.50
营业亏损		(1,683,814,172.58)	(5,686,572,739.92)
加：营业外收入	48	9,921,282.00	15,188,473.53
减：营业外支出	49	34,763,209.54	9,851,155.66
亏损总额		(1,708,656,100.12)	(5,681,235,422.05)
减：所得税费用	50	244,406,243.92	714,818,552.35
净亏损		(1,953,062,344.04)	(6,396,053,974.40)
其中：同一控制下企业合并中被合并方合并前净利润		-	65,714,005.45
按经营持续性分类			
持续经营净利润		33,185,204.74	97,857,645.42
终止经营净亏损		(1,986,247,548.78)	(6,493,911,619.82)
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净亏损		(1,709,639,669.84)	(5,179,081,987.92)
少数股东损益		(243,422,674.20)	(1,216,971,986.48)
其他综合（损失）/收益的税后净额		(2,869,649.92)	2,160,281.70
归属于母公司股东的其他综合（损失）/收益的税后净额		(2,869,649.92)	2,160,281.70
不能重分类进损益的其他综合（损失）/收益		(2,869,649.92)	2,160,281.70
重新计量设定受益计划变动额		379,690.55	(1,000,494.05)
其他权益工具投资公允价值变动		(3,249,340.47)	3,160,775.75
综合收益总额		(1,955,931,993.96)	(6,393,893,692.70)
归属于母公司股东的综合收益总额		(1,712,509,319.76)	(5,176,921,706.22)
归属于少数股东的综合收益总额		(243,422,674.20)	(1,216,971,986.48)
基本每股收益	51	(2.29)	(7.16)
稀释每股收益	51	(2.29)	(7.16)

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：王尧

主管会计工作负责人：何海洪

会计机构负责人：何海洪

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
合并股东权益变动表
2025年度

人民币元

2025 年度

	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合损失	盈余公积	未弥补亏损	小计		
一、本年年初余额	747,098,401.00	29,941,899.98	(47,999,110.71)	118,249,106.09	(4,426,219,215.53)	(3,578,928,919.17)	14,617,538,097.58	11,038,609,178.41
二、本年增减变动金额								
(一) 综合收益总额								
1. 净利润	-	-	-	-	(1,709,639,669.84)	(1,709,639,669.84)	(243,422,674.20)	(1,953,062,344.04)
2. 其他综合收益	-	-	(2,869,649.92)	-	-	(2,869,649.92)	-	(2,869,649.92)
(二) 股东投入和减少资本								
1. 注销子公司	-	-	-	-	-	-	(23,923,743.80)	(23,923,743.80)
2. 处置房地产开发业务	-6,499,817,676.39	-	-	-	-	6,499,817,676.39	(13,897,550,223.79)	(7,397,732,547.40)
(三) 利润分配								
1. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	(431,200,000.00)	(431,200,000.00)
(四) 所有者权益内部结转								
1. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	(117,039,002.86)	117,039,002.86	-	-	-
(五) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本年年末余额	747,098,401.00	6,529,759,576.37	(50,868,760.63)	1,210,103.23	(6,018,819,882.51)	1,208,379,437.46	21,441,455.79	1,229,820,893.25

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：王尧

主管会计工作负责人：何海洪

会计机构负责人：何海洪

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
合并股东权益变动表（续）
2025年度

人民币元

2024 年度

	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合损失	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	695,433,689.00	161,125,582.76	(50,183,381.92)	118,249,106.09	690,981,283.42	1,615,606,279.35	16,059,450,607.20	17,675,056,886.55
加:同一控制下企业合并	-	182,183,910.30	23,989.51	-	61,869,761.88	244,077,661.69	15,044,459.80	259,122,121.49
二、本年年初余额	695,433,689.00	343,309,493.06	(50,159,392.41)	118,249,106.09	752,851,045.30	1,859,683,941.04	16,074,495,067.00	17,934,179,008.04
三、本年增减变动金额								
(一) 综合收益总额								
1. 净利润	-	-	-	-	(5,179,081,987.92)	(5,179,081,987.92)	(1,216,971,986.48)	(6,396,053,974.40)
2. 其他综合收益	-	-	2,160,281.70	-	-	2,160,281.70	-	2,160,281.70
(二) 股东投入和减少资本								
1. 股东投入的普通股	51,664,712.00	386,580,806.92	-	-	-	438,245,518.92	-	438,245,518.92
2. 股东减少的普通股	-	-	-	-	-	-	(98,000,000.00)	(98,000,000.00)
3. 同一控制下企业合并	-	(699,948,400.00)	-	-	-	(699,948,400.00)	-	(699,948,400.00)
(三) 利润分配								
1. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	(141,984,982.94)	(141,984,982.94)
(四) 其他	-	-	-	-	11,727.09	11,727.09	-	11,727.09
四、本年年末余额	747,098,401.00	29,941,899.98	(47,999,110.71)	118,249,106.09	(4,426,219,215.53)	(3,578,928,919.17)	14,617,538,097.58	11,038,609,178.41

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：王尧

主管会计工作负责人：何海洪

会计机构负责人：何海洪

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
合并现金流量表
2025年度

人民币元

	附注五	2025年	2024年
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,359,957,689.21	16,113,501,304.91
收到的税费返还		153,766,289.16	215,859,380.61
收到其他与经营活动有关的现金	53	1,187,105,324.20	2,373,660,671.49
经营活动现金流入小计		6,700,829,302.57	18,703,021,357.01
购买商品、接受劳务支付的现金		4,044,436,145.93	11,452,296,070.02
支付给职工以及为职工支付的现金		392,874,148.97	539,650,386.64
支付的各项税费		498,456,525.23	1,563,952,091.35
支付其他与经营活动有关的现金	53	2,042,774,190.15	1,972,270,452.60
经营活动现金流出小计		6,978,541,010.28	15,528,169,000.61
经营活动产生的现金流量净额	54	(277,711,707.71)	3,174,852,356.40
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		67,020,000.00	735,448,251.01
取得投资收益收到的现金		18,362,760.00	91,290,239.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		16,800.00	348,351.44
收到其他与投资活动有关的现金	53	865,095.29	-
投资活动现金流入小计		86,264,655.29	827,086,841.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,705,057.72	21,751,636.50
投资支付的现金		626,615,000.00	1,420,430,247.62
支付其他与投资活动有关的现金	53	6,926,705,030.17	-
投资活动现金流出小计		7,565,025,087.89	1,442,181,884.12
投资活动产生的现金流量净额		(7,478,760,432.60)	(615,095,042.34)

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：王尧 主管会计工作负责人：何海洪 会计机构负责人：何海洪

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
合并现金流量表（续）
2025 年度

人民币元

	附注五	2025年	2024年
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		-	438,245,518.92
取得借款所收到的现金		17,443,606,876.38	13,659,679,691.58
收到其他与筹资活动有关的现金	53	9,342,376.64	25,777,706.19
筹资活动现金流入小计		17,452,949,253.02	14,123,702,916.69
偿还债务支付的现金		15,260,305,883.14	16,737,434,300.53
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		917,130,219.68	1,822,820,048.03
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		43,523,743.80	75,124,086.80
支付其他与筹资活动有关的现金	53	22,726,671.82	727,018,432.87
筹资活动现金流出小计		16,200,162,774.64	19,287,272,781.43
筹资活动产生的现金流量净额		1,252,786,478.38	(5,163,569,864.74)
四、现金及现金等价物净减少额	54	(6,503,685,661.93)	(2,603,812,550.68)
加：年初现金及现金等价物余额	54	7,550,790,479.08	10,154,603,029.76
五、年末现金及现金等价物余额	54	1,047,104,817.15	7,550,790,479.08

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：王尧 主管会计工作负责人：何海洪 会计机构负责人：何海洪

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
 资产负债表
 2025年12月31日

人民币元

资产	附注十四	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产			
货币资金		645,988,855.43	1,277,157,012.17
其中：存放财务公司款项		-	55,697.06
预付款项		149,055.00	1,381,421.41
其他应收款	1	628,385.30	25,597,083,396.01
一年内到期的非流动资产		-	6,387,399,067.07
其他流动资产		238,732.70	1,616,001.78
流动资产合计		647,005,028.43	33,264,636,898.44
非流动资产			
长期应收款		-	1,606,973,433.66
长期股权投资	2	1,234,573,965.05	10,673,030,803.65
固定资产		546,065.99	1,970,052.23
使用权资产		5,821,207.30	35,790.96
无形资产		-	16,871,624.66
长期待摊费用		-	248,105.40
其他非流动资产		-	1,862,264.13
非流动资产合计		1,240,941,238.34	12,300,992,074.69
资产总计		1,887,946,266.77	45,565,628,973.13

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：王尧 主管会计工作负责人：何海洪 会计机构负责人：何海洪

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
资产负债表（续）
2025年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注十四	2025年12月31日	2024年12月31日
流动负债			
短期借款		-	294,996,936.03
应付账款		4,721,605.02	-
应付职工薪酬		5,010,580.04	76,544,005.56
应交税费		191,767.30	5,141,893.91
其他应付款		584,877,622.23	8,012,424,954.63
一年内到期的非流动负债		2,152,849.88	11,917,729,883.10
其他流动负债		204,711.12	246,913,958.65
流动负债合计		597,159,135.59	20,553,751,631.88
非流动负债			
长期借款		-	600,000,000.00
应付债券		-	5,485,738,062.99
租赁负债		3,511,451.69	16,482.68
长期应付款		-	21,318,351,414.66
预计负债		-	6,681,567.30
递延收益		-	12,000,000.00
非流动负债合计		3,511,451.69	27,422,787,527.63
负债合计		600,670,587.28	47,976,539,159.51
股东权益			
股本		747,098,401.00	747,098,401.00
资本公积		5,258,950,156.18	1,155,432,308.06
其他综合损失		(56,900,000.00)	(56,900,000.00)
盈余公积		-	117,039,002.86
未弥补亏损		(4,661,872,877.69)	(4,373,579,898.30)
股东权益合计		1,287,275,679.49	(2,410,910,186.38)
负债和股东权益总计		1,887,946,266.77	45,565,628,973.13

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：王尧 主管会计工作负责人：何海洪 会计机构负责人：何海洪

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
 利润表
 2025年度

人民币元

	附注十四	2025年	2024年
营业收入	3	14,175,091.29	122,688,064.36
减：营业成本	3	8,733,165.49	1,928,514.67
税金及附加		973,742.83	2,878,749.30
销售费用		1,435,535.67	-
管理费用		131,946,590.26	143,735,153.85
研发费用		-	2,629,156.63
财务费用		1,041,645,074.28	(299,381,352.14)
其中：利息费用		1,101,868,498.95	1,637,954,880.17
利息收入		63,845,299.26	1,942,946,849.44
加：其他收益		201,996.71	545,691.82
投资收益	4	70,294,654.87	50,812,150.31
其中：对联营企业和合营企业的投资损失		(18,583,254.65)	(1,737,849.69)
信用减值转回/（损失）		6,869,550.41	(3,694,254,633.48)
资产减值损失		-	(710,187,634.39)
营业亏损		(1,093,192,815.25)	(4,082,186,583.69)
加：营业外收入		-	268,358.63
亏损总额		(1,093,192,815.25)	(4,081,918,225.06)
减：所得税费用		-	-
净亏损		(1,093,192,815.25)	(4,081,918,225.06)
其中：持续经营净亏损		(3,077,548.54)	(1,614,052.26)
终止经营净亏损		(1,090,115,266.71)	(4,080,304,172.80)
综合亏损总额		(1,093,192,815.25)	(4,081,918,225.06)

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：王尧 主管会计工作负责人：何海洪 会计机构负责人：何海洪

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
 股东权益变动表
 2025年度

人民币元

2025 年度

	股本	资本公积	其他综合损失	盈余公积	未弥补亏损	股东权益合计
一、 本年年初余额	747,098,401.00	1,155,432,308.06	(56,900,000.00)	117,039,002.86	(4,373,579,898.30)	(2,410,910,186.38)
二、 本年增减变动金额						
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	(1,093,192,815.25)	(1,093,192,815.25)
(二) 所有者投入和减少资本						
1. 收购子公司	-	1,444,948.78	-	-	-	1,444,948.78
2. 处置房地产开发业务	-	4,789,933,732.34	-	-	-	4,789,933,732.34
(三) 所有者权益内部结转						
1. 弥补亏损	-	(687,860,833.00)	-	(117,039,002.86)	804,899,835.86	-
三、 本年年末余额	747,098,401.00	5,258,950,156.18	(56,900,000.00)	-	(4,661,872,877.69)	1,287,275,679.49

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：王尧

主管会计工作负责人：何海洪

会计机构负责人：何海洪

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
 股东权益变动表（续）
 2025年度

人民币元

2024 年度

	股本	资本公积	其他综合亏损	盈余公积	未弥补亏损	股东权益合计
一、 本年年初余额	695,433,689.00	1,166,211,623.45	(56,900,000.00)	117,039,002.86	(291,661,673.24)	1,630,122,642.07
二、 本年增减变动金额						
（一） 综合收益总额	-	-	-	-	(4,081,918,225.06)	(4,081,918,225.06)
（二） 所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入的普通股	51,664,712.00	386,580,806.92	-	-	-	438,245,518.92
2. 收购子公司	-	(397,360,122.31)	-	-	-	(397,360,122.31)
三、 本年年末余额	747,098,401.00	1,155,432,308.06	(56,900,000.00)	117,039,002.86	(4,373,579,898.30)	(2,410,910,186.38)

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：王尧

主管会计工作负责人：何海洪

会计机构负责人：何海洪

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
现金流量表
2025年度

人民币元

	2025年	2024年
一、经营活动产生的现金流量		
收到其他与经营活动有关的现金	836,551,843.38	331,549,627.49
经营活动现金流入小计	836,551,843.38	331,549,627.49
购买商品、接受劳务支付的现金	3,000.00	-
支付给职工以及为职工支付的现金	63,688,294.79	90,457,843.71
支付的各项税费	14,797,122.05	22,849,202.87
支付其他与经营活动有关的现金	3,241,383,621.33	1,165,147,621.66
经营活动现金流出小计	3,319,872,038.17	1,278,454,668.24
经营活动产生的现金流量净额	(2,483,320,194.79)	(946,905,040.75)
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	2,198,252,840.30	9,354,495,166.45
取得投资收益收到的现金	225,400,239.72	330,710,921.21
投资活动现金流入小计	2,423,653,080.02	9,685,206,087.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,682,828.50	7,793,368.66
投资支付的现金	4,227,247,415.67	11,750,111,149.92
投资活动现金流出小计	4,228,930,244.17	11,757,904,518.58
投资活动产生的现金流量净额	(1,805,277,164.15)	(2,072,698,430.92)

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：王尧 主管会计工作负责人：何海洪 会计机构负责人：何海洪

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
现金流量表（续）
2025年度

人民币元

	2025年	2024年
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	-	438,245,518.92
取得借款所收到的现金	12,381,839,726.03	9,642,395,106.71
收到其他与筹资活动有关的现金	9,342,376.64	25,777,706.19
筹资活动现金流入小计	12,391,182,102.67	10,106,418,331.82
偿还债务支付的现金	8,256,057,300.00	6,400,557,600.00
分配股利、利润或偿付利息 支付的现金	463,993,871.95	756,052,032.37
其中：子公司支付给少数股东的 股利、利润	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	13,712,278.80	18,118,784.37
筹资活动现金流出小计	8,733,763,450.75	7,174,728,416.74
筹资活动产生的现金流量净额	3,657,418,651.92	2,931,689,915.08
四、现金及现金等价物净减少额	(631,178,707.02)	(87,913,556.59)
加：年初现金及现金等价物余额	1,276,111,584.48	1,364,025,141.07
五、年末现金及现金等价物余额	644,932,877.46	1,276,111,584.48

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：王尧 主管会计工作负责人：何海洪 会计机构负责人：何海洪

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

一、基本情况

中交地产股份有限公司（以下简称“本公司”）（原名称为“重庆国际实业投资股份有限公司”）系经重庆市经济体制改革委员会渝改革[1992]148号文批准，由中国重庆国际经济技术合作公司联合重庆市建设投资公司等单位共同发起，采用定向募集方式设立的股份有限公司。

本公司成立于1993年2月3日，设立时本公司股本为5,000万元。1997年4月经中国证监会证监发字[1997]119号文和证监发字[1997]120号文批准，本公司在深圳证券交易所发行1,000万股普通股股票，每股面值1元，发行完成后本公司股本总额增加至6,000万元。

1999年，中国重庆国际经济技术合作公司和其他发起人将持有的本公司1,200万股股票转让给北京中经四通信息技术发展有限公司（简称“中经四通”），转让后中经四通成为本公司第一大股东。1999年至2001年间重庆皇丰实业有限公司（简称“重庆皇丰”）、上海万浦精细设备经销有限公司（简称“上海万浦”）、上海华岳投资管理公司（简称“上海华岳”）通过受让法人股分别成为本公司第二、第三、第四大股东，上述前四大股东同受德隆国际战略投资有限公司（简称“德隆国际”）控制。

2000年11月，经中国证监会证监公司字[2000]161号文批准，本公司向社会公众股东配售600万股普通股股票，并于2000年12月办理了工商登记变更。

2004年8月，本公司的全部资产根据相关协议由中国华融资产管理公司（现更名为中国华融资产管理股份有限公司，以下简称“华融”）托管。

2005年9月29日，华融、中经四通、重庆皇丰、上海万浦、上海华岳与重庆渝富资产管理股份有限公司（于2020年7月更名为重庆渝富资本运营集团有限公司，简称“重庆渝富”）签订了股权转让协议，将本公司前四大股东持有的合计47.87%的本公司股权以300万元的价格转让给重庆渝富，转让后重庆渝富成为本公司第一大股东。

2007年10月29日，本公司召开临时股东大会，审议并通过《关于公司向特定对象非公开发行股份收购资产方案的议案》以及股权分置改革方案。

2008年5月5日，中国证券监督管理委员会下发《关于核准重庆国际实业投资股份有限公司向特定对象发行股份购买资产的批复》（证监许可字[2008]637号文），核准本公司以每股面值1元，发行价格每股5.77元，向中住地产开发有限公司（以下简称“中住地产”）、湖南华夏科技投资发展有限公司（现更名为湖南华夏投资集团有限公司）、中国高新投资集团公司等公司合计发行220,624,755股普通股股票购买相关资产。交易事项完成并进行工商登记变更后，本公司的股本变更为286,624,755.00元。

2008年12月5日，本公司实施股权分置改革方案，以方案实施股权登记日本公司流通股股份2,600万股为基数，以资本公积金转增10,569,130股，转增比例为每10股转增4.06505股，股权分置改革方案实施后，本公司的股本变更为297,193,885.00元。

一、 基本情况（续）

2008年，本公司进行重大资产重组后，经营范围变更为从事房地产开发经营业务，实业投资，物业管理，高科技开发，设备租赁，代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务；销售矿产品（不含国家规定产品）等。

重组后，本公司成为中住地产的控股子公司，中国房地产开发集团公司（现更名为中国房地产开发集团有限公司，以下简称“中房集团”）成为本公司的实际控制人。2010年中房集团与中国交通建设集团有限公司（以下简称“中交集团”）重组，重组后中交集团成为本公司的最终控制人。

2012年12月，本公司名称由重庆国际实业投资股份有限公司变更为中房重实地产股份有限公司。

2013年12月，本公司名称由中房重实地产股份有限公司变更为中房地产股份有限公司。

2015年7月，中房集团将持有的中住地产100%股权无偿划转至中交房地产集团有限公司（以下简称“中交房地产集团”），中交房地产集团成为本公司的实际控制人。

2017年9月，本公司名称由中房地产股份有限公司变更为中交地产股份有限公司。

2018年6月，本公司派送股票股利，按2017年末总股本 297,193,885 股为基数，每 10 股派送股票股利 5 股，共派送股票股利 148,596,942 股。派送完成后，本公司股本变更为445,790,827.00元。

2018年12月6日，中交房地产集团收到中国证券登记结算有限责任公司出具的《证券过户登记确认书》，过户完成后，中交房地产集团成为本公司控股股东，中交集团为本公司最终控制人。

2019年5月，本公司派送股票股利，按2018年末总股本 445,790,827 股为基数，每10股派送股票股利2股，共派送股票股利89,158,165股。派送完成后，本公司股本变更为534,948,992.00元。

2020年4月，本公司按2019年末总股本534,948,992股为基数，每10股派送股票股利1股，共派送股票股利53,494,899股；以资本公积转增股本106,989,798股，转增比例为每10股转增2股。派送股票股利及资本公积转增股本完成后，本公司股本变更为695,433,689.00元。

一、 基本情况（续）

经中国证券监督管理委员会出具的《关于同意中交地产股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可[2023]1347号）的核准，本公司向特定对象发行人民币普通股A股股票数量51,664,712股，每股发行价格为人民币8.59元，募集资金总额为人民币443,799,876.08元，扣除各项发行费用合计人民币5,554,357.16元（不含增值税）后，实际募集资金净额为人民币438,245,518.92元。截至2024年6月18日，本次发行普通股募集资金已全部到账，业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具了安永华明（2024）验字第70071827_A01号验资报告。变更后的股本为人民币747,098,401.00元。

2025年8月31日，本公司与中交房地产集团签署了《资产交割确认书》，确认以2025年8月31日为本次重组交割日。交易双方确认，截至交割日，本公司已就本次交易与中交房地产集团实质完成了资产交接。自交割日起，交易标的（包括需要办理变更登记和过户手续及不需要办理该等手续的全部资产及负债）的一切权利与风险均由中交房地产集团享有/承担。任何第三方于资产交割日以后向本公司提出的与交割给中交房地产集团的资产/负债有关的任何请求或要求，均由中交房地产集团负责处理和承担相应责任（以下简称“重大资产重组”）。

重大资产重组后，本公司及子公司（统称“本集团”）主要从事物业服务 and 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。

本财务报表业经本公司董事会于2026年4月13日决议批准报出。根据本公司章程，本财务报表将提交股东会审议。

二、 财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本财务报表还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》披露有关财务信息。

2. 持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。

三、 重要会计政策及会计估计

本集团根据实际生产经营特点制定了具体会计政策及会计估计，主要体现在应收款项坏账标准的计提、存货计价方法、存货跌价准备、收入确认和计量等。

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2025年12月31日的财务状况以及2025年度的经营成果和现金流量。

2. 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。

3. 记账本位币

本集团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。

4. 财务报表披露遵循的重要性标准确定方法和选择依据

	重要性标准
应收款项坏账准备收回或转回金额重要的	单项金额占比超过本集团本年收回或转回坏账金额的 10%且金额超过 1000 万元
本年核销的重要应收款项	单项金额占比超过本集团坏账准备年末余额的 10%
账龄超过 1 年的重要合同负债	单项金额占比超过本集团合同负债年末余额的 5%
账龄超过 1 年的重要应付账款	单项金额占比超过本集团应付账款年末余额的 10%
账龄超过 1 年的重要应付股利	单项金额占比超过本集团应付股利年末余额的 10%
账龄超过 1 年的重要其他应付款	单项金额占比超过本集团其他应付款年末余额的 10%
不涉及现金的重大投资和筹资活动	单项金额超过 5000 万元
存在重要少数股东权益的子公司	单项金额占比超过本集团少数股东权益年末余额的 5%且超过本集团少数股东损益发生额的 5%
重要的合营企业或联营企业	对单个被投资单位的长期股权投资账面价值占比超过本集团长期股权投资年末账面价值的 5%

三、 重要会计政策及会计估计（续）

5. 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

6. 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处置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年亏损超过了少数股东在该子公司年初股东权益中所享有的份额的，其余部分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处置子公司的财务报表进行调整。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

6. 合并财务报表（续）

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年年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。

7. 合营安排分类及共同经营

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

8. 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、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

9. 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。

（1） 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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

9. 金融工具（续）

（1） 金融工具的确认和终止确认（续）

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），即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出：

- （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，差额计入当年损益。

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。

（2） 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。

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

9. 金融工具（续）

（2） 金融资产分类和计量（续）

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，均计入当年损益。

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）计入当年损益，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。

（3） 金融负债分类和计量

除了签发的财务担保合同以外，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。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。

（4） 金融工具减值

预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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、合同资产及财务担保合同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以及合同资产，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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

9. 金融工具（续）

（4） 金融工具减值（续）

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本集团选择运用简化计量方法，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及财务担保合同，本集团在每个资产负债表日评估其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。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义等披露参见附注八、1。

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。

按照信用风险特征组合计提减值准备的组合类别及确定依据

本集团考虑了不同客户的信用风险特征，以共同风险特征为依据，以账龄组合/若干组合并结合账龄及客户信用评级为基础评估应收款项金融工具的预期信用损失。本集团划分的组合：账龄组合。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

本集团根据合同约定收款日确认账龄。

按照单项计提坏账减值准备的单项计提判断标准

若某一对手方信用风险特征与组合中其他对手方显著不同，对应收该对手方款项按照单项计提损失准备。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

9. 金融工具（续）

（4） 金融工具减值（续）

减值准备的核销

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。

（5） 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

（6） 财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除指定为以公允价值计量且其变动计入当年损益的金融负债的财务担保合同外，其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。

（7） 金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

10. 存货

存货按照成本进行初始计量。存货主要包括在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品和低值易耗品等。房地产开发成本和开发产品的实际成本包括土地取得成本、建筑安装工程支出、资本化的利息及其他直接和间接开发费用。开发成本于完工后结转为开发产品。

开发产品采用个别计价法确定其实际成本。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。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

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，计入当年损益。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。计提存货跌价准备时，按照单个存货项目计提存货跌价准备。

11. 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；该组成部分是专为转售而取得的子公司。

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

12. 长期股权投资

长期股权投资包括对处置子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。通过同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本；初始投资成本与合并对价账面价值之间差额，调整资本公积（不足冲减的，冲减留存收益）。通过非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本（通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为初始投资成本）。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

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，确认为当年投资收益。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当年损益，同时调整长期股权投资的成本。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

12. 长期股权投资（续）

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

13. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当年损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

14. 固定资产

固定资产仅在与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，在发生时按照受益对象计入当年损益或相关资产成本。

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。

三、重要会计政策及会计估计（续）

14. 固定资产（续）

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—钢结构房屋	30年	-	3.33%
房屋及建筑物—钢筋混凝土结构房屋	30年	-	3.33%
房屋及建筑物—其他房屋及建筑物	20年	-	5.00%
机械设备	5-10年	-	10.00%-20.00%
运输设备	5年	-	20.00%
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。

15. 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年损益。

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年损益。

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：专门借款以当年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，计入当年损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

16. 资产减值

对除存货、合同资产及与合同成本有关的资产、递延所得税、金融资产外的资产减值，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，减记的金额计入当年损益，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。

17. 长期待摊费用

长期待摊费用是指已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出、装修费和预付的租赁费等。长期待摊费用按其为本集团带来的经济利益的期限采用直线法摊销。

18. 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。

（1） 短期薪酬

在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当年损益或相关资产成本。

（2） 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年损益。

三、重要会计政策及会计估计（续）

18. 职工薪酬（续）

（3）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体。应付内部退体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体条款后的当期期间于本集团内相关的法人单位内计提。内部退体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、退体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体福利和内部退体余额采用预计单位贷记法计算而得。

设定受益退体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。

（4）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，并计入当年损益：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）

19. 预计负债

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本集团，同时有关金额能够可靠地计量的，本集团将其确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核并进行适当调整以反映当前最佳估计数。

以预期信用损失进行后续计量的财务担保合同列示于预计负债。

20. 维修基金

出售商品房时，按照有关规定代为收取的住宅共用部位、共用设施维修基金作为代收代缴款项管理，在其他应付款中核算。向房地产行政主管部门或物业管理企业移交维修基金时，相应冲减其他应付款。

21. 质量保证金

与施工方的质量保证金

在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在应付账款科目下分单位核算。质量保证期满，未发生工程质量问题时，再行支付给施工单位。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

22. 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。

（1） 销售商品合同

本集团通常通过向客户交付商品房等商品履行履约义务，在综合考虑了下列因素的基础上，以某一时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。本集团在房屋完工且经验收合格，与购买方签订了销售合同，取得了购买方付款证明并交付时确认房地产销售收入的实现。购买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付时限结束后即确认房地产销售收入的实现。

对于合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，使用将合同对价的名义金额折现为商品现销价格的折现率，将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。对于预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔未超过一年的，本集团未考虑合同中存在的重大融资成分。

根据合同约定、法律规定等，本集团为所销售的商品房等商品提供质量保证，属于为向客户保证所销售的商品符合既定标准的保证类质量保证。

（2） 提供服务合同

本集团通过向客户提供物业管理服务、代建项目管理服务及咨询服务履行履约义务，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。本集团按照投入法，根据时间进度、发生的成本确定提供建造服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

三、重要会计政策及会计估计（续）

23. 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。

（1）合同资产

在客户实际支付合同对价或在该对价到期应付之前，已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素），确认为合同资产；后续取得无条件收款权时，转为应收款项。

本集团对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、9。

（2）合同负债

在向客户转让商品或服务之前，已收客户对价或取得无条件收取对价权利而应向客户转让商品或服务的义务，确认为合同负债。

24. 与合同成本有关的资产

本集团与合同成本有关的资产包括合同取得成本。

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产，除非该资产摊销期限不超过一年。

本集团对与合同成本有关的资产采用与该资产相关的收入确认相同的基础进行摊销，计入当年损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本集团将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- （1）因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- （2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

25. 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。政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

25. 政府补助（续）

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年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，直接计入当年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，直接计入当年损益），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年的损益。

26. 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、合营企业及联营企业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、合营企业及联营企业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。

三、重要会计政策及会计估计（续）

26. 递延所得税（续）

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：拥有以净额结算当年所得税资产及当年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年所得税资产及当年所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

27. 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。

（1）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。

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团按照各部分单独价格的相对比例分摊合同对价。

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

27. 租赁（续）

（1） 作为承租人（续）

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。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。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。

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。

（2） 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。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团按照各部分单独价格的相对比例分摊合同对价。

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。

28. 公允价值计量

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低层次输入值，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）

29. 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。

（1） 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

投资性房地产与存货的划分

本集团建造的物业可能用于出售，也可能用于赚取租金及或资本增值。本集团在建造物业的初期根据持有目的将物业划分为存货或投资性房地产。在建的过程中，建成后用于出售的物业划分为存货—开发成本，而建成后用于赚取租金及或资本增值的物业划分为在建工程。建成后，用于出售的物业转入存货—开发产品，而用于赚取租金及或资本增值的物业转入投资性房地产。

投资性房地产与自用房地产的划分

本集团决定所持有的物业是否符合投资性房地产的定义，并在进行判断的时候建立了相关标准。本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。因此，本集团会考虑物业产生现金流的方式是否在很大程度上独立于本集团持有的其他资产。有些物业的一部分用于赚取租金或资本增值，剩余部分用于生产商品、提供劳务或者经营管理。如果用于赚取租金或资本增值的部分能够单独出售或者出租，本集团对该部分单独核算。如果不能，则只有在用于生产商品、提供劳务或者经营管理的部分不重大时，该物业才会被划分为投资性房地产。本集团在决定辅助服务的重大程度是否足以使该物业不符合投资性房地产的确认条件时，乃按个别物业基准单独作出判断。

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。

三、重要会计政策及会计估计（续）

29. 重大会计判断和估计（续）

（1）判断（续）

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。

（2）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。

存货跌价准备

本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指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。管理层对存货的可变现净值计算涉及到对估计售价、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的估计。该等估计的变化将会影响存货的账面价值和未来年度的利润。

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

29. 重大会计判断和估计（续）

（2） 估计的不确定性（续）

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。

土地增值税

本集团须缴纳土地增值税。土地增值税的拨备是管理层根据有关税收法律及法规要求而作出的最佳估计。实际土地增值税负债须于土地增值税清算时由税务机关厘定。最终的土地增值税计算结果可能有别于初始入账的金额，任何差异将会影响实现差异期间的土地增值税支出及相关计提金额。

在建房地产开发成本的确认及分摊

房地产建造的成本于工程在建期间记为存货，并将于房地产销售收入确认后结转房地产销售成本。在最终结算工程成本和其他有关的房地产开发成本之前，该等成本需要本集团管理层按照预算成本和开发进度进行估计。本集团的房地产开发一般分期进行。直接与某一期开发有关的成本记作该期的成本。不同阶段的共同成本按照可出售面积分摊至各个阶段。倘若工程成本的最终结算及相关成本分摊与最初估计不同，则工程成本及其他成本的增减会影响未来年度的利润。

固定资产和投资性房地产的可使用年限

本集团对固定资产和投资性房地产在预计使用寿命内计提折旧或摊销。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。

四、 税项

本集团 2025 年度主要税项及其税率列示如下：

- 增值税
- 本公司及下属子公司凡被认定为增值税一般纳税人，按应税收入6%、9%或13%的税率计算销项税，并按扣除当年允许抵扣进项税额后的差额缴纳增值税；根据财政部税务总局公告2023年第19号的规定，自2023年1月1日至2027年12月31日，本公司下属子公司小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率征收增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，减按1%预征率预缴增值税。

根据2016年财政部和国家税务总局颁发的《营业税改征增值税试点有关事项的规定》，本集团房地产开发企业销售老项目按照简易计税方法计税，按应税收入的5%计算应纳税额。

- 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%计缴。本公司下属子公司上海远通置业有限公司和长沙瑞季酒店管理有限公司、中交物业（海南）有限公司及中交物业服务（张家口桥东区）有限公司按照小型微利企业所得税减免政策计缴，对年应纳税所得额不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

根据国家税务总局海南省税务局公告2025年第2号的规定，自2025年1月1日至2027年12月31日，本公司下属子公司中交物业（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。

根据财政部税务总局公告2020年第23号的规定，自2021年1月1日至2030年12月31日，本公司下属子公司中交物业服务（重庆）有限公司为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、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2025年12月31日	2024年12月31日
库存现金	30.00	59,730.51
银行存款	1,049,281,973.56	8,542,924,112.10
其他货币资金	8,645,792.00	11,750,136.98
存放财务公司款项	48,563.76	90,384,414.66
合计	1,057,976,359.32	8,645,118,394.25

2. 应收账款

(1) 按账龄披露

	2025年12月31日	2024年12月31日
1年以内	615,476,374.93	558,041,206.20
1年至2年	142,040,480.80	80,371,089.48
2年至3年	31,893,681.10	23,509,349.25
3年至4年	15,409,322.23	5,847,966.25
4年至5年	3,540,096.38	1,587,501.48
5年以上	1,299,175.78	2,398,004.63
小计	809,659,131.22	671,755,117.29
减：应收账款坏账准备	66,965,844.82	28,492,688.32
合计	742,693,286.40	643,262,428.97

五、 财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款（续）

(2) 按坏账计提方法分类披露

2025年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	25,152,687.10	3.11	12,611,060.24	50.14	12,541,626.86
按信用风险特征组合计提坏账准备	784,506,444.12	96.89	54,354,784.58	6.93	730,151,659.54
合计	809,659,131.22	100.00	66,965,844.82	8.27	742,693,286.40

2024年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	671,755,117.29	100.00	28,492,688.32	4.24	643,262,428.97

单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

	2025年			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
三亚中交瀚星投资有限公司	20,056,416.53	10,023,855.92	49.98	存在一定回收风险
中交地产武汉开发有限公司	5,096,270.57	2,587,204.32	50.77	存在一定回收风险
合计	25,152,687.10	12,611,060.24	50.14	

五、 财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款（续）

(2) 按坏账计提方法分类披露（续）

于2025年12月31日，组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

账龄	账面余额	减值准备	计提比例（%）
6个月以内	491,666,001.52	3,297,248.82	0.67
6个月至1年	118,450,120.00	4,982,574.63	4.21
1年至2年	128,522,413.31	23,876,275.55	18.58
2年至3年	30,352,988.40	9,238,764.69	30.44
3年至4年	12,788,455.73	10,233,455.73	80.02
4年以上	2,726,465.16	2,726,465.16	100.00
合计	784,506,444.12	54,354,784.58	6.93

于2024年12月31日，组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

账龄	账面余额	减值准备	计提比例（%）
6个月以内	476,920,610.57	2,373,788.29	0.50
6个月至1年	81,120,595.63	1,650,367.43	2.03
1年至2年	80,371,089.48	7,930,234.14	9.87
2年至3年	23,509,349.25	7,500,153.88	31.90
3年至4年	5,847,966.25	5,052,638.47	86.40
4年以上	3,985,506.11	3,985,506.11	100.00
合计	671,755,117.29	28,492,688.32	4.24

五、 财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款（续）

(3) 坏账准备的情况

应收账款坏账准备的变动如下：

	2025年	2024年
年初余额	28,492,688.32	20,675,234.24
本年计提	54,991,956.51	11,600,038.56
本年收回或转回	(1,848,099.14)	(3,782,584.48)
重大资产重组减少	(14,670,700.87)	-
年末余额	66,965,844.82	28,492,688.32

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款和合同资产情况

于 2025 年 12 月 31 日，应收账款和合同资产金额前五名如下：

债务人名称	应收账款 年末余额	合同资产 年末余额	应收账款和 合同资产 年末余额	占应收账款和 合同资产 年末余额 合计数的比例 (%)	应收账款 坏账准备和合同 资产减值准备 年末余额
中交集团	67,037,149.99	-	67,037,149.99	7.90	335,984.75
中交中南工程局有限公司	47,795,516.39	-	47,795,516.39	5.63	238,977.57
中交一公局集团建筑工程有限公司	29,005,459.74	-	29,005,459.74	3.41	145,027.30
汕尾市万德隆投资有限公司	-	25,797,231.03	25,797,231.03	3.04	128,986.15
汕头市澄海区凤翔街道办事处	25,632,179.01	-	25,632,179.01	3.02	632,551.48
合计	169,470,305.13	25,797,231.03	195,267,536.16	23.00	1,481,527.25

五、 财务报表主要项目注释（续）

3. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

	2025年12月31日		2024年12月31日	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1年以内	6,705,749.31	97.71	42,107,870.54	89.87
1年至2年	156,854.78	2.29	2,827,930.28	6.03
2年至3年	-	-	701,924.14	1.50
3年以上	-	-	1,218,371.21	2.60
合计	6,862,604.09	100.00	46,856,096.17	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

	年末余额	占预付款项年末余额合计数的比例 (%)
咏袁环境科技工程集团有限公司	1,150,166.00	16.76
海南电网有限责任公司	1,047,270.16	15.26
国网汇通金财（北京）信息科技有限公司	406,251.78	5.92
中银保险有限公司	307,500.00	4.48
海口开源水务有限公司	189,188.63	2.76
合计	3,100,376.57	45.18

4. 其他应收款

	2025年12月31日	2024年12月31日
应收利息	-	200,205,871.51
其他应收款	48,351,103.47	3,533,635,433.23
合计	48,351,103.47	3,733,841,304.74

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

应收利息

(1) 应收利息分类

	2025年12月31日	2024年12月31日
关联方借款利息	-	274,477,300.03
减：坏账准备	-	74,271,428.52
合计	-	200,205,871.51

于 2025 年 12 月 31 日，本集团无重要的逾期应收利息。

(2) 坏账准备计提情况

2024 年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
		(%)		(%)	
正常风险组合（注1）	105,686,456.44	38.50	606,090.59	0.57	105,080,365.85
单项计提坏账准备（注2）	168,790,843.59	61.50	73,665,337.93	43.64	95,125,505.66
合计	274,477,300.03	100.00	74,271,428.52	27.06	200,205,871.51

注1： 正常风险组合，除单项计提信用损失准备的应收利息以外的客户，结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，按账龄分析法对本组合的应收利息计提信用损失准备。

注2： 单项计提信用损失准备的应收利息是指信用风险已显著变化且单独进行减值测试的应收利息，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备。

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

应收利息（续）

（2） 坏账准备计提情况（续）

单项计提坏账准备的应收利息情况如下：

	2024 年		计提理由
	账面余额	坏账准备	
重庆铭秉房地产开发有限公司	40,726,596.77	3,054,494.76	债务人经营成果低于预期
重庆铭勤房地产开发有限公司	29,303,006.26	10,050,931.15	债务人经营成果低于预期
武汉嘉秀房地产开发有限公司	29,142,246.57	17,233,702.85	债务人经营成果低于预期
郑州滨悦房地产开发有限公司	27,133,091.12	23,385,280.75	债务人经营成果低于预期
重庆葆和房地产开发有限公司	22,685,855.65	5,576,015.53	债务人经营成果低于预期
其他	19,800,047.22	14,364,912.89	债务人经营成果低于预期
合计	168,790,843.59	73,665,337.93	

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

应收利息（续）

（2） 坏账准备计提情况（续）

应收利息按照未来 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：

	第一阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
年初余额	606,090.59	73,665,337.93	74,271,428.52
本年计提	-	65,682.91	65,682.91
本年收回	(99,361.07)	(50,244.06)	(149,605.13)
其他变动	(7,001.71)	-	(7,001.71)
重大资产重组	(499,727.81)	(73,680,776.78)	(74,180,504.59)
年末余额	-	-	-

（3） 坏账准备的情况

应收利息坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年收回 或转回	其他	重大资产重组	年末 余额
正常风险 组合	606,090.59	-	(99,361.07)	(7,001.71)	(499,727.81)	-
单项计提 坏账准备	73,665,337.93	65,682.91	(50,244.06)	-	(73,680,776.78)	-
合计	74,271,428.52	65,682.91	(149,605.13)	(7,001.71)	(74,180,504.59)	-

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

其他应收款

（1） 按账龄披露

	2025年12月31日	2024年12月31日
1年以内	39,183,826.85	962,190,470.94
1年至2年	1,794,957.45	280,176,152.88
2年至3年	916,700.79	1,409,725,424.13
3年至4年	4,566,621.00	773,508,241.44
4年至5年	818,040.71	395,729,504.53
5年以上	4,364,611.63	652,077,163.27
小计	51,644,758.43	4,473,406,957.19
减：其他应收款坏账准备	3,293,654.96	939,771,523.96
合计	48,351,103.47	3,533,635,433.23

（2） 按款项性质分类情况

	2025年12月31日	2024年12月31日
应收关联方款项	9,826,446.60	4,064,292,343.77
押金及保证金	5,255,012.67	183,314,168.69
代垫款	17,276,174.71	164,947,559.62
其他	19,287,124.45	60,852,885.11
合计	51,644,758.43	4,473,406,957.19

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

（3） 坏账准备计提情况

2025年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
低风险组合（注1）	34,898,161.94	67.57	212,050.96	0.61	34,686,110.98
正常风险组合（注2）	14,666,874.92	28.40	1,001,882.43	6.83	13,664,992.49
单项计提坏账准备 （注3）	2,079,721.57	4.03	2,079,721.57	100.00	-
合计	51,644,758.43	100.00	3,293,654.96	6.38	48,351,103.47

2024年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
低风险组合（注1）	734,811,313.75	16.43	4,846,926.53	0.66	729,964,387.22
正常风险组合（注2）	1,704,448,614.63	38.10	35,189,088.70	2.06	1,669,259,525.93
单项计提坏账准备 （注3）	2,034,147,028.81	45.47	899,735,508.73	44.23	1,134,411,520.08
合计	4,473,406,957.19	100.00	939,771,523.96	21.01	3,533,635,433.23

注1： 低风险组合，根据信用风险特征划分为低风险的组合，比如押金及保证金、本集团并表范围内的关联单位、联合营单位等。

注2： 正常风险组合，除低风险组合项目及单项计提信用损失准备的其他应收款以外的客户，结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，按账龄分析法对本组合的其他应收款计提信用损失准备。

注3： 单项计提信用损失准备的其他应收款是指信用风险已显著变化且单独进行减值测试的其他应收款，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备。

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

（3） 坏账准备计提情况（续）

于2025年12月31日，按组合计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例（%）
低风险组合	34,898,161.94	212,050.96	0.61
正常风险组合	14,666,874.92	1,001,882.43	6.83
合计	49,565,036.86	1,213,933.39	2.45

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

（3） 坏账准备计提情况（续）

单项计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	2025年			2024年		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提理由
中交富力（北京）置业有限公司	-	-	-	450,000,000.00	168,300,000.00	存在一定回收风险
佛山香颂置业有限公司	-	-	-	366,137,602.36	157,933,570.93	存在一定回收风险
北京茂康企业管理有限公司	-	-	-	257,720,817.49	143,957,443.11	存在一定回收风险
佛山中交房地产开发有限公司	-	-	-	245,996,849.26	152,764,066.47	存在一定回收风险
武汉嘉秀房地产开发有限公司	-	-	-	236,300,332.26	139,837,637.74	存在一定回收风险
其他	2,079,721.57	2,079,721.57	100.00	477,991,427.44	136,942,790.48	存在一定回收风险
合计	2,079,721.57	2,079,721.57	100.00	2,034,147,028.81	899,735,508.73	

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

（3） 坏账准备计提情况（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：

	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	15,040,585.80	7,962,576.22	916,768,361.94	939,771,523.96
年初余额在本年阶段 转换	(1,126,907.49)	(1,312,761.61)	2,439,669.10	-
本年计提	989,684.82	5,050,801.51	273,894.01	6,314,380.34
本年转回	(1,785,008.82)	(1,100,349.16)	(748,604.24)	(3,633,962.22)
其他变动	533,075.51	1,802,601.67	(48,662,288.80)	(46,326,611.62)
重大资产重组	(13,363,804.50)	(11,987,923.51)	(867,479,947.49)	(892,831,675.50)
年末余额	287,625.32	414,945.12	2,591,084.52	3,293,654.96

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

（4） 坏账准备的情况

其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年收回或转回	其他变动	重大资产重组	年末余额
低风险组合	4,846,926.53	214,833.61	(458,137.44)	(71,708.91)	(4,319,862.83)	212,050.96
正常风险组合	35,189,088.70	5,935,614.04	(2,427,220.54)	(10,790.42)	(37,684,809.35)	1,001,882.43
单项计提坏账准备	899,735,508.73	163,932.69	(748,604.24)	(46,244,112.29)	(850,827,003.32)	2,079,721.57
合计	939,771,523.96	6,314,380.34	(3,633,962.22)	(46,326,611.62)	(892,831,675.50)	3,293,654.96

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

（5） 按欠款方归集的年末余额其他应收款金额前五名

于2025年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款 余额合计数的 比例（%）	性质	账龄	坏账准备 年末余额
华通置业有限公司	685,000.00	1.33	应收关联方款项	7至12个月	24,905.00
	4,296,000.00	8.32		3至4年	
杭州市余杭区房地产管理处 住宅物业保修金	1,799,992.02	3.49	应收非关联方款项	5年以上	8,999.96
重庆巴渝春餐饮管理 有限公司	1,311,051.65	2.54	应收非关联方款项	6个月以内	6,555.26
中交一公局集团有限公司	1,076,693.10	2.08	应收关联方款项	6个月以内	5,383.47
中交一公局（郑州）投资 建设有限公司	1,052,977.46	2.04	应收关联方款项	6个月以内	5,264.89
合计	10,221,714.23	19.80			51,108.58

五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 存货

（1） 存货分类

	2024年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	48,029,294,307.05	2,717,837,716.05	45,311,456,591.00
开发产品	39,782,922,912.72	3,169,713,243.42	36,613,209,669.30
其他	14,568.81	-	14,568.81
合计	87,812,231,788.58	5,887,550,959.47	81,924,680,829.11

（2） 存货跌价准备

	年初余额	本年转销	重大资产重组减少	年末余额
2025年	5,887,550,959.47	606,715,084.90	5,280,835,874.57	-

于2024年12月31日，存货年末余额中含有借款费用及融资成分利息资本化金额为8,789,682,862.35元，其中本年资本化金额为1,688,689,362.51元。2024年用于计算确定借款费用资本化金额的平均资本化率为2.41%。

于2024年12月31日，账面价值23,806,228,306.61元的存货由于用于银行借款抵押而所有权受到限制，账面价值164,566,779.06元的存货已完成过户尚未转移房屋控制权而所有权受到限制，账面价值1,061,466,516.71元的存货由于诉讼纠纷而所有权受到限制，参见附注五、18。

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2025年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 存货（续）

开发成本明细情况如下：

项目名称	开工时间	预计/已竣工 时间	预计总投资 金额	年初余额	本年增加	本年减少	重大资产重组减少	年末余额	存货跌价准备
北京昌平北清云际	2021年8月	2025年2月	75.81亿元	6,797,554,820.13	299,604,675.84	7,097,159,495.97	-	-	-
雄安中交未来科创城	2021年6月	2026年12月	172.07亿元	6,562,026,336.35	300,581,391.58	-	6,862,607,727.93	-	-
厦门五缘海悦	2023年1月	2025年5月	56.64亿元	5,053,752,814.07	207,899,257.80	5,261,652,071.87	-	-	-
重庆拾园雅集	2021年6月	2035年5月	94.95亿元	4,919,402,973.72	2,881,981.75	-	4,922,284,955.47	-	-
北京昌平奥森春晓	2021年8月	2025年2月	52.22亿元	4,755,629,673.92	179,951,278.16	4,935,580,952.08	-	-	-
其他				19,940,927,688.86	1,023,892,941.70	839,134,865.28	20,125,685,765.28	-	-
合计				48,029,294,307.05	2,014,811,526.83	18,133,527,385.20	31,910,578,448.68	-	-

五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 存货（续）

开发产品明细情况如下：

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	重大资产重组减少	年末余额	存货跌价准备
厦门五缘海悦	2025年5月	-	5,261,651,970.61	-	5,261,651,970.61	-	-
绍兴春风十里	2024年12月	3,753,092,841.03	2,211,213.01	331,594,294.72	3,423,709,759.32	-	-
西安中交沣河映象	2024年3月	2,744,949,105.63	-	110,845,667.85	2,634,103,437.78	-	-
重庆中交中央公园	2024年2月	2,053,037,507.45	-	58,178,156.42	1,994,859,351.03	-	-
青岛楼山春晓	2023年12月	1,430,466,111.70	-	-	1,430,466,111.70	-	-
其他		29,801,377,346.91	12,869,664,201.58	14,036,064,047.74	28,634,977,500.75	-	-
合计		39,782,922,912.72	18,133,527,385.20	14,536,682,166.73	43,379,768,131.19	-	-

五、 财务报表主要项目注释（续）

6. 合同资产

	2025年12月31日			2024年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
汕尾市万德隆投资有限公司	25,797,231.03	128,986.15	25,668,244.88	11,740,637.01	58,703.19	11,681,933.82
华通置业有限公司	9,571,757.70	478,587.89	9,093,169.81	10,425,523.05	-	10,425,523.05
中国交通建设股份有限公司	3,567,834.61	17,839.17	3,549,995.44	3,567,834.61	-	3,567,834.61
北京一二零一印刷有限公司	424,528.32	2,122.64	422,405.68	1,139,847.45	-	1,139,847.45
石家庄绿筠房地产开发有限公司	-	-	-	3,197,080.89	15,985.40	3,181,095.49
合计	39,361,351.66	627,535.85	38,733,815.81	30,070,923.01	74,688.59	29,996,234.42

合同资产减值准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年转回	年末余额
2025年	74,688.59	568,832.66	(15,985.40)	627,535.85

本集团合同资产分账龄的预期信用损失情况如下：

	2025年12月31日			2024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
合计	39,361,351.66	1.59	627,535.85	30,070,923.01	0.25	74,688.59

五、 财务报表主要项目注释（续）

7. 一年内到期的非流动资产

	2025年12月31日	2024年12月31日
一年内到期的长期应收款（附注五、9）	-	1,804,401,100.38
减：坏账准备（附注五、9）	-	237,021,035.74
合计	-	1,567,380,064.64

8. 其他流动资产

	2025年12月31日	2024年12月31日
待抵扣税金	6,664,215.14	799,513,027.92
预缴税金	1,369,163.95	2,391,759,272.73
合同取得成本	-	327,308,856.87
其他	2,647,782.27	2,475,804.11
合计	10,681,161.36	3,521,056,961.63

五、 财务报表主要项目注释（续）

9. 长期应收款

(1) 长期应收款情况

	2024年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收关联方款项	3,761,993,387.41	244,426,499.08	3,517,566,888.33
履约保证金	6,186,000.00	30,930.00	6,155,070.00
质量保证金	20,652,609.86	103,263.05	20,549,346.81
小计	3,788,831,997.27	244,560,692.13	3,544,271,305.14
减：一年内到期的长期应收款（附注五、7）	1,804,401,100.38	237,021,035.74	1,567,380,064.64
合计	1,984,430,896.89	7,539,656.39	1,976,891,240.50

(2) 按坏账计提方法分类披露

2024 年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
低风险组合（注1）	3,371,869,997.27	88.99	11,850,343.70	0.35	3,360,019,653.57
单项计提坏账准备（注2）	416,962,000.00	11.01	232,710,348.43	55.81	184,251,651.57
合计	3,788,831,997.27	100.00	244,560,692.13	6.45	3,544,271,305.14

注1： 低风险组合，根据信用风险特征划分为低风险的组合，比如保证金、本集团并表范围内的关联单位、联合营单位等。

注2： 单项计提信用损失准备的长期应收款是指信用风险已显著变化且单独进行减值测试的长期应收款，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备。

五、 财务报表主要项目注释（续）

9. 长期应收款（续）

(2) 按坏账计提方法分类披露（续）

单项计提坏账准备的长期应收款（包含一年内到期）情况如下：

	2024年			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
北京茂康企业管理有 限公司	416,500,000.00	232,648,164.15	55.86	债务人经营成果低于预期
重庆铭秉房地产开发 有限公司	462,000.00	62,184.28	13.46	债务人经营成果低于预期
合计	416,962,000.00	232,710,348.43	55.81	

(3) 坏账准备计提情况

长期应收款（包含一年内到期）按照 12 个月预期信用损失计提的坏账准备的变动如下：

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	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	11,850,343.70	232,710,348.43	244,560,692.13
本年计提	99,572.13	-	99,572.13
本年收回	(408,841.27)	-	(408,841.27)
其他	-	46,330,835.57	46,330,835.57
重大资产重组减少	(11,541,074.56)	(279,041,184.00)	(290,582,258.56)
年末余额	-	-	-

五、 财务报表主要项目注释（续）

9. 长期应收款（续）

（4） 坏账准备的情况

长期应收款（包含一年内到期）坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年收回或转回	其他	重大资产重组减少	年末余额
低风险组合	11,850,343.70	99,572.13	(408,841.27)	7,001.71	(11,548,076.27)	-
单项计提坏账准备	232,710,348.43	-	-	46,323,833.86	(279,034,182.29)	-
合计	244,560,692.13	99,572.13	(408,841.27)	46,330,835.57	(290,582,258.56)	-

10. 长期股权投资

	2025年12月31日	2024年12月31日
合营企业（1）	-	1,052,147,118.44
联营企业（1）	-	3,667,829,376.13
小计	-	4,719,976,494.57
减：长期股权投资减值准备（2）	-	98,231,508.03
合计	-	4,621,744,986.54

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2025年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

10. 长期股权投资（续）

（1） 长期股权投资情况

被投资单位	投资成本	年初账面价值	年初减值准备	本年变动		年末账面价值	年末减值准备
				权益法下投资损益	重大资产重组		
合营企业							
长沙金地金泰置业有限公司	97,020,000.00	126,107,582.77	-	(7,308.26)	(126,100,274.51)	-	-
佛山中交房地产开发有限公司	90,000,000.00	6,819,378.77	(6,819,378.77)	-	(6,819,378.77)	-	-
佛山香颂置业有限公司	90,000,000.00	-	-	-	-	-	-
成都中交花源美庐置业有限公司	50,000,000.00	58,376,008.26	-	(18,821.93)	(58,357,186.33)	-	-
中交富力（北京）置业有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-
中交城市更新（深圳）有限公司	18,000,000.00	-	-	-	-	-	-
杭州康欣置业有限公司	100,000,000.00	37,527,430.96	-	(3,134,336.20)	(34,393,094.76)	-	-
常熟中南香缇苑房地产有限公司	19,085,621.20	37,623,286.72	-	-	(37,623,286.72)	-	-
中交富力和美（北京）置业有限公司	86,079,791.90	60,035,020.55	-	(2,316,727.20)	(57,718,293.35)	-	-
温州中交梁辉置业有限公司	90,791,969.52	80,171,756.98	-	278,204.88	(80,449,961.86)	-	-
中交立达（天津）房地产开发有限公司	80,000,000.00	55,311,628.31	-	(1,270,603.08)	(54,041,025.23)	-	-
中交房地产（山东）有限公司	2,650,000.00	-	-	144,233.05	(144,233.05)	-	-
厦门中泓房地产有限公司	560,304,113.34	520,701,489.03	(38,967,534.15)	(4,894,466.93)	(515,807,022.10)	-	-
杭州滨仁企业管理有限公司	91,000,000.00	48,307,347.27	-	(20,061,027.60)	(28,246,319.67)	-	-
杭州缤祝企业管理有限公司	80,500,000.00	21,166,188.82	-	(239,771.99)	(20,926,416.83)	-	-
小计	1,505,431,495.96	1,052,147,118.44	(45,786,912.92)	(31,520,625.26)	(1,020,626,493.18)	-	-

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2025年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

10. 长期股权投资（续）

（1） 长期股权投资情况（续）

被投资单位	投资成本	年初账面价值	年初减值准备	本年变动					年末账面价值	年末减值准备
				减少投资	权益法下投资损益	现金股利	其他	重大资产重组		
联营企业										
四川雅恒房地产开发有限公司	100,000,000.00	-	-	-	1.00	-	-	(1.00)	-	-
中交地产舟山有限公司	55,360,000.00	49,242,292.01	-	-	110,747.22	-	-	(49,353,039.23)	-	-
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	396,000.00	31,053,566.15	-	-	27,678.64	-	-	(31,081,244.79)	-	-
首铸二号（东莞）房地产有限公司	92,500.00	6,708,461.50	-	-	489,068.62	-	-	(7,197,530.12)	-	-
厦门润悦雅颂房地产有限公司	213,759,000.00	250,637,037.83	-	(213,419,700.00)	25,495.32	-	-	(37,242,833.15)	-	-
郑州滨悦房地产开发有限公司	8,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
中龙智慧科技服务（深圳）有限公司	980,000.00	1,175,969.50	-	-	(16,022.95)	(38,807.33)	(1,121,139.22)	-	-	-
北京毓秀置业有限公司	400,000,000.00	501,468,889.02	-	-	128,757.32	-	-	(501,597,646.34)	-	-
北京铭海置业有限公司	106,000,000.00	93,572,232.53	-	-	(820,995.22)	-	-	(92,751,237.31)	-	-
苏州金阖诚置业有限公司	175,227,822.00	172,911,118.02	(26,598,532.18)	-	(4,954,441.46)	-	-	(167,956,676.56)	-	-

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2025年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

10. 长期股权投资（续）

（1） 长期股权投资情况（续）

被投资单位	投资成本	年初账面价值	年初减值准备	本年变动					年末账面价值	年末减值准备
				减少投资	权益法下投资损益	现金股利	其他	重大资产重组		
联营企业										
郑州展腾置业有限公司	330,000,000.00	312,332,578.75	-	-	60,955,177.71	-	-	(373,287,756.46)	-	-
武汉楚祺房地产开发有限公司	196,186,382.58	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重庆葆和房地产开发有限公司	406,511,000.00	329,233,593.68	(12,770,639.57)	-	(1,043,754.12)	-	-	(328,189,839.56)	-	-
成都睿迹城市建设开发有限公司	229,395,503.38	217,923,740.54	-	-	(186.91)	-	-	(217,923,553.63)	-	-
金华雅郡置业有限公司	100,372,013.50	49,853,238.30	(13,075,423.36)	-	(3,347,679.78)	-	-	(46,505,558.52)	-	-
厦门悦盈企业咨询有限公司	956,160,000.00	1,023,311,930.59	-	-	526,057.83	-	-	(1,023,837,988.42)	-	-
合肥金中京湖房地产开发有限公司	349,241,439.68	368,780,820.35	-	-	(15,448,284.58)	-	-	(353,332,535.77)	-	-
合肥和宸房地产开发有限公司	214,500,000.00	259,623,907.36	-	-	(95,539.45)	-	-	(259,528,367.91)	-	-
合肥和冉房地产开发有限公司（注）	-	-	-	-	124,969,612.29	(82,500,000.00)	-	(42,469,612.29)	-	-
小计	3,842,181,661.14	3,667,829,376.13	(52,444,595.11)	(213,419,700.00)	161,505,691.48	(82,538,807.33)	(1,121,139.22)	(3,532,255,421.06)	-	-

注：本年将对联营企业合肥和冉房地产开发有限公司 2024 年末的递延收益 16,732,760.82 元转入因被投资单位损益变动确认的投资收益。

五、 财务报表主要项目注释（续）

10. 长期股权投资（续）

(2) 长期股权投资的减值测试情况

	年初余额	重大资产重组	年末余额
合营企业			
佛山中交房地产开发有限公司	6,819,378.77	(6,819,378.77)	-
厦门中泓房地产有限公司	38,967,534.15	(38,967,534.15)	-
小计	45,786,912.92	(45,786,912.92)	-
联营企业			
重庆葆和房地产开发有限公司	12,770,639.57	(12,770,639.57)	-
苏州金闾诚置业有限公司	26,598,532.18	(26,598,532.18)	-
金华雅郡置业有限公司	13,075,423.36	(13,075,423.36)	-
小计	52,444,595.11	(52,444,595.11)	-
合计	98,231,508.03	(98,231,508.03)	-

五、 财务报表主要项目注释（续）

11. 其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况：

	年初余额	本年计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的利得	重大资产重组	年末余额	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
中交高新科技产业发展有限公司	60,443,235.00	(4,389,405.00)	11,053,830.00	-	56,053,830.00	战略投资
泰州中交一公局工程建设有限公司	2,530,967.58	88,606.90	183,574.48	-	2,619,574.48	战略投资
万通投资控股股份有限公司	500,000.00	-	-	(500,000.00)	-	战略投资
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	战略投资
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	战略投资
中房集团汕头广联实业股份有限公司	-	-	(3,774,500.00)	-	-	战略投资
中房集团贸易股份有限公司	-	-	(1,000,000.00)	-	-	战略投资
合计	63,674,202.58	(4,300,798.10)	6,462,904.48	(500,000.00)	58,873,404.48	

五、 财务报表主要项目注释（续）

12. 投资性房地产

(1) 采用成本模式的投资性房地产

	房屋建筑物		土地使用权	合计
	完工	在建		
原价				
年初余额	601,784,190.53	1,830,852.45	15,057,359.21	618,672,402.19
购建支出	-	5,399,001.98	-	5,399,001.98
重大资产重组减少	(301,019,924.86)	-	(14,637,359.21)	(315,657,284.07)
年末余额	300,764,265.67	7,229,854.43	420,000.00	308,414,120.10
累计折旧和摊销				
年初余额	231,099,489.40	-	1,640,551.26	232,740,040.66
计提	17,585,257.09	-	176,518.14	17,761,775.23
重大资产重组减少	(80,846,063.37)	-	(1,580,073.78)	(82,426,137.15)
年末余额	167,838,683.12	-	236,995.62	168,075,678.74
减值准备				
年初余额	20,861,755.63	-	-	20,861,755.63
重大资产重组减少	(20,861,755.63)	-	-	(20,861,755.63)
年末余额	-	-	-	-
账面价值				
年末	132,925,582.55	7,229,854.43	183,004.38	140,338,441.36
年初	349,822,945.50	1,830,852.45	13,416,807.95	365,070,605.90

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产

	账面价值	未办妥产权证书原因
深圳119号宗地土地	183,004.38	办理中

于2025年12月31日，无投资性房地产用于融资租赁抵押而所有权或使用权受限（2024年12月31日：153,532,272.63元），参见附注五、18。

五、 财务报表主要项目注释（续）

13. 固定资产

(1) 固定资产情况

	房屋及建筑物	机械设备	运输设备	办公及电子设备	合计
原价					
年初余额	127,375,080.90	1,037,179.85	32,914,609.19	63,562,839.22	224,889,709.16
购置	-	-	1,034,696.06	1,947,868.19	2,982,564.25
其他增加	-	-	-	428.03	428.03
报废、毁损	-	-	-	(573,172.05)	(573,172.05)
出售	(9,823,985.59)	-	(262,600.00)	(927,976.72)	(11,014,562.31)
重大资产重组减少	(89,468,792.88)	(458,756.80)	(19,714,931.27)	(47,508,968.73)	(157,151,449.68)
年末余额	28,082,302.43	578,423.05	13,971,773.98	16,501,017.94	59,133,517.40
累计折旧					
年初余额	30,938,043.52	924,480.73	28,450,004.06	52,834,144.30	113,146,672.61
计提	1,433,199.30	23,134.98	2,350,114.07	4,073,835.45	7,880,283.80
报废、毁损	-	-	-	(573,172.05)	(573,172.05)
出售	(1,482,054.68)	-	(262,600.00)	(785,022.85)	(2,529,677.53)
重大资产重组减少	(14,754,485.35)	(458,756.80)	(17,239,409.03)	(43,430,252.42)	(75,882,903.60)
年末余额	16,134,702.79	488,858.91	13,298,109.10	12,119,532.43	42,041,203.23
减值准备					
年初余额	2,626,309.00	-	-	700,434.00	3,326,743.00
重大资产重组减少	-	-	-	(700,434.00)	(700,434.00)
年末余额	2,626,309.00	-	-	-	2,626,309.00
账面价值					
年末	9,321,290.64	89,564.14	673,664.88	4,381,485.51	14,466,005.17
年初	93,810,728.38	112,699.12	4,464,605.13	10,028,260.92	108,416,293.55

于2025年12月31日，无房屋及建筑物用于融资租赁抵押而所有权或使用权受限（2024年12月31日：9,408,092.15元），参见附注五、18。

五、 财务报表主要项目注释（续）

14. 使用权资产

	房屋及建筑物	合计
原价		
年初余额	42,994,158.13	42,994,158.13
增加	134,168,421.52	134,168,421.52
其他变动	(28,475,907.93)	(28,475,907.93)
重大资产重组减少	(3,751,566.80)	(3,751,566.80)
年末余额	144,935,104.92	144,935,104.92
累计折旧		
年初余额	28,701,456.19	28,701,456.19
计提	17,806,633.59	17,806,633.59
其他变动	(22,997,497.63)	(22,997,497.63)
重大资产重组减少	(7,622,854.13)	(7,622,854.13)
年末余额	15,887,738.02	15,887,738.02
账面价值		
年末	129,047,366.90	129,047,366.90
年初	14,292,701.94	14,292,701.94

15. 长期待摊费用

	年初余额	本年增加	本年摊销	重大资产重组减少	年末余额
装修费用	34,373,840.37	62,254,075.59	(6,831,392.00)	(5,005,528.41)	84,790,995.55
营销设施建造费	10,871,443.71	9,843,986.60	(8,584,499.05)	(4,763,055.95)	7,367,875.31
其他	109,488.41	1,532,646.57	(51,554.91)	(129,530.96)	1,461,049.11
合计	45,354,772.49	73,630,708.76	(15,467,445.96)	(9,898,115.32)	93,619,919.97

五、 财务报表主要项目注释（续）

16. 递延所得税资产/负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

	2025年12月31日		2024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
未抵扣亏损	28,239,706.17	7,059,928.48	613,433,899.43	153,358,474.86
已计提未支付的土地增值税	-	-	766,718,739.65	191,679,684.91
资产减值准备	64,957,959.22	14,165,490.43	133,098,803.86	32,833,301.32
未来可抵扣的广告宣传费	-	-	24,759,583.84	6,189,895.96
租赁负债	137,764,718.00	33,410,028.93	11,834,082.90	2,958,520.73
已计提未支付的利息费用	-	-	95,869,640.28	23,967,410.07
其他	9,790,237.84	2,447,559.46	9,731,519.85	2,432,879.98
合计	240,752,621.23	57,083,007.30	1,655,446,269.81	413,420,167.83

(2) 未经抵销的递延所得税负债

	2025年12月31日		2024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
评估增值	1,278,406.00	319,601.50	397,527,740.79	99,381,935.20
合同取得成本	-	-	336,286,666.58	84,071,666.65
使用权资产	129,047,366.89	31,298,764.22	14,292,701.94	3,573,175.49
其他权益工具投资	11,237,404.48	2,809,351.12	15,443,235.00	3,860,808.75
未实现内部销售利润	-	-	1,027,474,236.10	256,868,559.02
已计提未收取的利息收入	-	-	394,050,060.70	98,512,515.18
其他	15,564,336.48	3,891,084.12	22,264,535.75	5,566,133.94
合计	157,127,513.85	38,318,800.96	2,207,339,176.86	551,834,794.23

五、 财务报表主要项目注释（续）

16. 递延所得税资产/负债（续）

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

	2025年12月31日		2024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	33,879,225.35	23,203,781.95	171,268,273.12	242,151,894.71
递延所得税负债	33,879,225.35	4,439,575.61	171,268,273.12	380,566,521.11

(4) 未确认递延所得税资产明细

	2025年12月31日	2024年12月31日
可抵扣暂时性差异	65,328,406.50	12,527,529,897.69
可抵扣亏损	1,536,421,351.27	5,619,992,127.48
合计	1,601,749,757.77	18,147,522,025.17

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和可抵扣亏损的应纳税所得额，因此未确认相应的递延所得税资产。

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的到期日分析

	2025年12月31日	2024年12月31日
2025年	-	222,298,755.63
2026年	22,283,549.11	740,647,859.73
2027年	13,220,974.54	826,295,113.85
2028年	247,208,743.86	1,487,777,414.60
2029年	34,787,364.77	2,342,972,983.67
2030年	1,218,920,718.99	-
合计	1,536,421,351.27	5,619,992,127.48

五、 财务报表主要项目注释（续）

17. 其他非流动资产

	2025年12月31日	2024年12月31日
预付长期资产购置款	2,809,873.39	8,868,122.87
预缴税金	-	64,938,207.84
合同取得成本	-	23,583,173.66
待抵扣税金	-	21,016,752.15
其他	-	3,114,683.64
合计	2,809,873.39	121,520,940.16

18. 所有权或使用权受限的资产

2025年

	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	10,871,542.17	10,871,542.17	注1	注1
合计	10,871,542.17	10,871,542.17		

2024年

	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	1,094,327,915.17	1,094,327,915.17	注1	注1
存货	26,490,377,154.31	25,032,261,602.38	抵押/冻结	注2
投资性房地产	319,106,191.91	153,532,272.63	抵押	注2
固定资产	19,324,018.70	9,408,092.15	抵押	注2
合计	27,923,135,280.09	26,289,529,882.33		

注1：于2025年12月31日，10,871,542.17元的货币资金为售房款及维修基金、诉讼冻结款项以及保证金等而所有权或使用权受到限制（2024年：1,094,327,915.17元的货币资金用作按规定缴存的住房基金、预售监管资金、项目保证金以及按揭保证金等而所有权或使用权受到限制）。

注2：存货用于抵押或质押以取得银行借款、其他借款或诉讼纠纷而所有权或使用权受到限制，投资性房地产及固定资产用于抵押以实现融资租赁。

五、 财务报表主要项目注释（续）

19. 短期借款

（1）短期借款分类

	2025年12月31日	2024年12月31日
质押借款（注1）	-	294,996,936.03
合计	-	294,996,936.03

注 1： 于 2025 年 12 月 31 日，本集团无质押借款。于 2024 年 12 月 31 日，本集团质押借款以本集团持有的中交地产（苏州）有限公司的 28% 股权为质押取得。

20. 应付票据

	2025年12月31日	2024年12月31日
商业承兑汇票	-	54,694,080.82

于 2025 年 12 月 31 日，本集团无到期未付的应付票据。

21. 应付账款

（1）应付账款列示

	2025年12月31日	2024年12月31日
应付工程款及物业服务款	557,063,392.40	11,895,696,191.31
应付租赁费	44,797,681.95	46,682,616.83
应付材料款	15,448,969.60	14,869,890.44
应付设备采购款	326,383.33	10,516,839.48
应付工程保留金	995,237.18	39,712,771.08
其他	28,709,659.09	22,896,837.67
合计	647,341,323.55	12,030,375,146.81

于 2025 年 12 月 31 日，本集团无账龄超过一年的重要应付账款。

五、 财务报表主要项目注释（续）

22. 合同负债

(1) 合同负债列示

	2025年12月31日	2024年12月31日
物业、停车管理费	65,306,565.72	59,319,484.10
预收代建项目管理费	7,700,384.23	13,993,927.02
预收购房款	-	19,591,098,673.06
其他	500,000.00	116,608.37
合计	73,506,949.95	19,664,528,692.55

其中，预收购房款变动如下：

	2025年	2024年
年初余额	19,591,098,673.06	21,568,448,736.24
收到现金增加金额（不包括本年收到金额本年结转收入的部分）	2,327,782,383.06	5,548,876,139.37
年初合同负债本年确认收入金额	(11,174,958,184.02)	(7,526,226,202.55)
重大资产重组减少	(10,743,922,872.10)	-
年末余额	-	19,591,098,673.06

(2) 账龄超过一年的重要合同负债

	年末余额
四川中茅房地产开发有限公司	4,384,297.95

五、 财务报表主要项目注释（续）

23. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

	年初余额	本年增加	本年减少	重大资产重组减少	年末余额
短期薪酬	216,230,462.73	335,006,670.83	(310,512,105.55)	(221,465,509.88)	19,259,518.13
离职后福利（设定提存计划）	3,160,756.68	35,229,195.08	(34,178,344.42)	(2,045,962.21)	2,165,645.13
辞退福利	755,127.86	3,854,322.47	(4,085,259.37)	(348,562.96)	175,628.00
一年内到期的其他福利	4,713,134.90	4,630,692.00	(4,561,575.36)	(4,751,636.79)	30,614.75
合计	224,859,482.17	378,720,880.38	(353,337,284.70)	(228,611,671.84)	21,631,406.01

(2) 短期薪酬列示

	年初余额	本年增加	本年减少	重大资产重组减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	179,343,859.49	227,870,265.22	(206,919,111.09)	(184,678,170.17)	15,616,843.45
职工福利费	156,496.46	11,839,081.80	(11,907,448.26)	(88,130.00)	-
社会保险费	1,704,744.86	23,063,008.45	(22,480,943.57)	(1,154,458.69)	1,132,351.05
其中：医疗保险费	1,494,888.07	19,580,177.50	(19,018,684.82)	(1,074,272.11)	982,108.64
工伤保险费	68,102.10	889,931.01	(881,194.50)	(45,613.88)	31,224.73
生育保险费	137,551.53	566,993.82	(566,116.54)	(30,369.54)	108,059.27
其他	4,203.16	2,025,906.12	(2,014,947.71)	(4,203.16)	10,958.41
住房公积金	1,482,206.78	23,901,940.96	(22,853,983.12)	(1,427,214.44)	1,102,950.18
工会经费和职工教育经费	2,897,020.44	3,850,862.53	(3,018,264.30)	(2,492,830.92)	1,236,787.75
其他短期薪酬	30,646,134.70	44,481,511.87	(43,332,355.21)	(31,624,705.66)	170,585.70
合计	216,230,462.73	335,006,670.83	(310,512,105.55)	(221,465,509.88)	19,259,518.13

(3) 设定提存计划列示

	年初余额	本年增加	本年减少	重大资产重组减少	年末余额
基本养老保险费	2,922,794.37	33,074,899.82	(32,056,538.15)	(1,861,881.30)	2,079,274.74
失业保险费	117,767.86	1,119,403.30	(1,073,980.86)	(76,819.91)	86,370.39
企业年金缴费	120,194.45	1,034,891.96	(1,047,825.41)	(107,261.00)	-
合计	3,160,756.68	35,229,195.08	(34,178,344.42)	(2,045,962.21)	2,165,645.13

五、 财务报表主要项目注释（续）

24. 应交税费

	2025年12月31日	2024年12月31日
增值税	11,675,033.77	186,652,357.28
所得税	7,375,522.27	929,896,812.42
个人所得税	996,349.37	897,528.70
城市维护建设税	570,253.65	13,930,387.47
教育费附加	273,340.79	6,049,321.96
地方教育费附加	173,173.53	3,994,550.50
其他	5,734.83	1,834,895.92
土地增值税	-	985,304,771.01
土地使用税	-	2,632,756.16
房产税	-	1,697,176.89
合计	21,069,408.21	2,132,890,558.31

25. 其他应付款

	2025年12月31日	2024年12月31日
应付股利	36,779,089.37	296,738,698.07
应付利息	-	139,329,679.65
其他应付款	161,421,350.35	2,565,281,148.63
合计	198,200,439.72	3,001,349,526.35

应付股利

	2025年12月31日	2024年12月31日
普通股股利	2,915,141.30	2,874,750.00
应付少数股东股利	33,863,948.07	293,863,948.07
合计	36,779,089.37	296,738,698.07

于2025年12月31日，无账龄超过1年的重要应付股利。

五、 财务报表主要项目注释（续）

25. 其他应付款（续）

应付利息

	2025年12月31日	2024年12月31日
关联方借款利息	-	137,732,712.40
非关联方借款利息	-	1,596,967.25
合计	-	139,329,679.65

其他应付款

(1) 按款项性质分类情况

	2025年12月31日	2024年12月31日
保证金	82,980,897.17	168,051,386.84
物业管理费	39,153,560.90	29,758,986.86
员工款项	13,991,828.70	18,422,774.46
应付其他单位款项	6,960,707.60	52,620,552.16
应付关联方款项	6,008,024.10	1,764,158,536.42
代收契税和维修基金等款项	55,352.80	10,801,734.65
应付营销费用	-	323,219,501.71
客户订金和诚意金	-	130,563,176.08
其他	12,270,979.08	67,684,499.45
合计	161,421,350.35	2,565,281,148.63

26. 一年内到期的非流动负债

	2025年12月31日	2024年12月31日
一年内到期的长期借款（附注五、28）	-	13,872,566,817.13
一年内到期的应付债券（附注五、29）	-	6,437,469,045.05
一年内到期的租赁负债（附注五、30）	28,954,785.94	11,035,960.99
一年内到期的长期应付款（附注五、31）	1,753,854.65	1,401,210,744.39
合计	30,708,640.59	21,722,282,567.56

五、 财务报表主要项目注释（续）

27. 其他流动负债

	2025年12月31日	2024年12月31日
待转销项税	22,225,505.81	1,232,965,854.05

28. 长期借款

	2025年12月31日	2024年12月31日
信用借款	-	8,142,983,113.95
抵押借款（注1）	-	5,634,894,503.82
抵押且保证借款（注2）	-	6,155,148,987.55
保证借款（注3）	-	2,836,847,477.10
质押且保证借款（注4）	-	690,064,691.39
质押借款（注5）	-	109,942,725.93
抵押且质押借款（注6）	-	44,954,628.33
质押且抵押且保证借款（注7）	-	575,628,818.17
小计	-	24,190,464,946.24
减：一年内到期的长期借款（附注五、26）	-	13,872,566,817.13
合计	-	10,317,898,129.11

于2024年12月31日，上述借款的年利率为2.27%至8.40%。

注1：于2024年12月31日，本集团抵押借款以账面价值为10,795,327,460.77元的存货（包括土地使用权）为抵押取得。

注2：于2024年12月31日，本集团抵押且保证借款以本集团账面价值11,982,269,461.40元的存货（包括土地使用权）为抵押，且由本公司为子公司或子公司为其下属公司提供保证担保，关联方为本集团提供保证担保，及非关联方南京市中隼企业管理咨询合伙企业（有限合伙）为本集团提供保证担保1,121,904.44元，非关联方杭州旌杭企业管理咨询合伙企业（有限合伙）为本集团提供保证担保1,771,864.04元，非关联方上海世茂建设有限公司为本集团提供保证担保122,690,555.55元，非关联方广州广电房地产开发集团股份有限公司为本集团提供保证担保98,152,444.44元，非关联方重庆善胜建设项目管理合伙企业（有限合伙）为本集团提供保证担保86,575.47元。

五、 财务报表主要项目注释（续）

28. 长期借款（续）

注3：于2024年12月31日，本集团保证借款中无关联方为本集团提供保证担保，2,836,016,222.77元为本公司为子公司提供保证担保，及非关联方中汇（惠州）咨询管理合伙企业（有限合伙）（曾用名：中汇（深圳）咨询管理合伙企业（有限合伙））为本集团提供保证担保385,295.73元，非关联方宁波中旻投资管理合伙企业（有限合伙）为本集团提供保证担保236,277.63元，非关联方惠州雅颂商务管理合伙企业（有限合伙）为本集团提供保证担保209,680.97元取得。

注4：于2024年12月31日，本集团质押且保证借款以非关联方中汇（惠州）咨询管理合伙企业（有限合伙）持有的惠州中交置业有限公司0.04%股权，以及非关联方昆明众森建设项目管理合伙企业（有限合伙）持有的昆明中交盛洋房地产有限公司1%的股权为质押而取得，且由本公司为子公司提供保证担保取得。

注5：于2024年12月31日，本集团质押借款以本公司持有的中交（天津）置业有限公司100%的股权为质押取得。

注6：于2024年12月31日，本集团抵押且质押借款以本公司账面价值为68,189,096.79元的存货（包括土地使用权）为抵押，且由长沙瑞季酒店管理有限公司十年经营收入为质押取得。

注7：于2024年12月31日，本集团质押且抵押且保证借款以本公司账面价值为960,442,287.65元的存货（包括土地使用权）为抵押，由郑州博尚房地产开发有限公司225,000,000.00元的本币保证金，非关联方长沙雅颂房地产咨询合伙企业（有限合伙）保证金账户及账户内资金为质押，且由本公司为子公司提供保证担保取得。

五、 财务报表主要项目注释（续）

29. 应付债券

(1) 应付债券

	2025年12月31日	2024年12月31日
中交地产2021年公司债（一期）	-	1,111,879,681.94
中交地产2023年公司债（一期）	-	1,035,028,586.67
中交地产2024年中期票据（一期）	-	1,034,925,961.04
中交地产2023年中期票据（一期）	-	1,030,692,979.39
中交地产2023年中期票据（二期）	-	1,028,508,591.03
中交地产2023年中期票据（三期）	-	1,023,101,659.69
中交地产2024年中期票据（二期）	-	1,009,677,394.56
中交地产2024年定向债务融资工具（一期）	-	1,007,777,912.70
中交地产2023年公司债（二期）	-	721,860,616.31
中交地产2023年公司债（三期）	-	712,360,750.37
中交地产2024年中期票据（四期）	-	598,642,417.18
中交地产2023年中期票据（四期）	-	508,021,313.11
中交地产2024年定向债务融资工具（二期）	-	498,992,588.89
中交地产2024年中期票据（三期）	-	301,473,421.21
中交地产2023年公司债（四期）	-	300,263,233.95
小计	-	11,923,207,108.04
减：一年内到期的应付债券（附注五、26）	-	6,437,469,045.05
合计	-	5,485,738,062.99

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2025年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

29. 应付债券（续）

(2) 应付债券的具体情况

	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	折溢价摊销	本年偿还	重组减少	年末余额	是否违约
中交地产2021年公司债（一期）	11亿元	3.52	2021/8/24	五年	11亿元	1,111,879,681.94	-	21,251,397.26	(1,062,382.16)	31,790,000.00	1,100,278,697.04	-	否
中交地产2023年公司债（一期）	10亿元	4.40	2023/3/13	两年	10亿元	1,035,028,586.67	-	8,871,934.57	99,478.76	1,044,000,000.00	-	-	否
中交地产2023年中期票据（一期）	10亿元	4.07	2023/3/23	两年	10亿元	1,030,692,979.39	-	9,759,128.17	247,892.44	1,040,700,000.00	-	-	否
中交地产2023年公司债（二期）	7亿元	4.27	2023/4/4	两年	7亿元	721,860,616.31	-	7,839,999.92	189,383.77	729,890,000.00	-	-	否
中交地产2023年中期票据（二期）	10亿元	4.09	2023/4/17	两年	10亿元	1,028,508,591.03	-	12,068,852.50	322,556.47	1,040,900,000.00	-	-	否
中交地产2023年中期票据（三期）	10亿元	3.90	2023/5/24	两年	10亿元	1,023,101,659.69	-	15,450,819.67	447,520.64	1,039,000,000.00	-	-	否
中交地产2023年公司债（三期）	7亿元	4.08	2023/7/20	两年	7亿元	712,360,750.37	-	15,762,622.95	436,626.68	728,560,000.00	-	-	否
中交地产2023年中期票据（四期）	5亿元	4.48	2023/8/14	三年	5亿元	508,021,313.11	-	13,869,589.01	509,097.88	522,400,000.00	-	-	否
中交地产2023年公司债（四期）	3亿元	3.90	2023/12/14	两年	3亿元	300,263,233.95	-	7,110,246.59	35,094.28	-	307,408,574.82	-	否
中交地产2024年中期票据（一期）	10亿元	3.75	2024/1/11	三年	10亿元	1,034,925,961.04	-	24,965,753.41	830,619.21	37,500,000.00	1,023,222,333.66	-	否
中交地产2024年中期票据（二期）	10亿元	2.84	2024/7/19	三年	10亿元	1,009,677,394.56	-	18,907,397.27	929,294.97	28,400,000.00	1,001,114,086.80	-	否
中交地产2024年定向债务融资工具（一期）	10亿元	2.80	2024/8/7	三年	10亿元	1,007,777,912.70	-	18,641,095.90	863,572.25	28,000,000.00	999,282,580.85	-	否
中交地产2024年中期票据（三期）	3亿元	3.70	2024/10/21	三年	3亿元	301,473,421.21	-	7,389,863.00	281,232.60	-	309,144,516.81	-	否
中交地产2024年定向债务融资工具（二期）	5亿元	3.58	2024/12/9	三年	5亿元	498,992,588.89	-	11,916,986.32	472,921.08	-	511,382,496.29	-	否
中交地产2024年中期票据（四期）	6亿元	3.39	2024/12/30	三年	6亿元	598,642,417.18	-	13,541,424.66	244,776.78	-	612,428,618.62	-	否

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2025年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

29. 应付债券（续）

(2) 应付债券的具体情况（续）

	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	折溢价摊销	本年偿还	重组减少	年末余额	是否违约
2025年第一期中期票据	5.9亿元	3.60	2025/1/13	两年	5.9亿元	-	590,000,000.00	13,405,573.77	(1,808,964.18)	-	601,596,609.59	-	否
2025年第二期中期票据（品种一）	5亿元	2.92	2025/3/21	366天	5亿元	-	500,000,000.00	6,542,076.50	(360,304.13)	-	506,181,772.37	-	否
2025年第二期中期票据（品种二）	5.7亿元	3.60	2025/3/21	两年	5.7亿元	-	570,000,000.00	9,219,945.20	(1,142,300.48)	-	578,077,644.72	-	否
2025年第三期中期票据（品种一）	7亿元	2.79	2025/4/9	366天	7亿元	-	700,000,000.00	7,737,295.08	(585,344.73)	-	707,151,950.35	-	否
2025年第三期中期票据（品种二）	3亿元	3.20	2025/4/9	两年	3亿元	-	300,000,000.00	3,813,698.61	(657,772.59)	-	303,155,926.02	-	否
2025年第一期定向债务融资工具	10亿元	3.10	2025/4/11	365天	10亿元	-	1,000,000,000.00	12,145,205.48	(954,381.69)	-	1,011,190,823.79	-	否
中交地产2025年公司债（第一期）	10亿元	3.45	2025/1/13	两年	10亿元	-	1,000,000,000.00	21,774,590.17	(1,776,246.83)	-	1,019,998,343.34	-	否
中交地产2025年公司债（第二期）	7亿元	3.70	2025/3/14	两年	7亿元	-	700,000,000.00	12,100,819.69	(1,383,999.09)	-	710,716,820.60	-	否
中交地产2025年公司债（第三期）	7亿元	3.49	2025/4/11	两年	7亿元	-	700,000,000.00	9,571,205.47	(1,420,734.94)	-	708,150,470.53	-	否
合计						11,923,207,108.04	6,060,000,000.00	303,657,521.17	(5,242,363.01)	6,271,140,000.00	12,010,482,266.20	-	

五、 财务报表主要项目注释（续）

30. 租赁负债

	2025年12月31日	2024年12月31日
房屋及建筑物	137,779,277.85	17,339,510.20
小计	137,779,277.85	17,339,510.20
减：一年内到期的租赁负债(附注五、26)	28,954,785.94	11,035,960.99
合计	108,824,491.91	6,303,549.21

31. 长期应付款

	2025年12月31日	2024年12月31日
应付关联方款项	-	20,206,509,443.20
应付其他单位款项（注）	5,139,075.73	1,207,745,095.61
其他	-	13,755,553.02
小计	5,139,075.73	21,428,010,091.83
减：一年内到期的长期应付款（附注五、26）	1,753,854.65	1,401,210,744.39
合计	3,385,221.08	20,026,799,347.44

注：于2025年12月31日，本集团的应付其他单位款项主要为质保金和其他保证金（2024年12月31日：本集团的应付其他单位款项主要为向国新融资租赁有限公司取得的融资租赁款），2024年12月31日融资租赁款的抵押物为：中交地产产业发展有限公司账面价值为9,408,092.15元的固定资产以及账面价值为153,532,272.63元的投资性房地产。

32. 递延收益

	2025年12月31日	2024年12月31日
未出资联合营企业投资亏损及联合营企业未实现内部交易损益	-	35,332,760.80
车库配套财政补贴	-	2,557,019.87
科技项目立项经费	-	500,000.00
合计	-	38,389,780.67

五、 财务报表主要项目注释（续）

33. 其他非流动负债

	2025年12月31日	2024年12月31日
待转销项税	-	11,062,819.86

34. 股本

	年初及年末余额
人民币普通股	747,098,401.00

35. 资本公积

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	(12,085,965.27)	6,499,817,676.39	-	6,487,731,711.12
其他	42,027,865.25	-	-	42,027,865.25
合计	29,941,899.98	6,499,817,676.39	-	6,529,759,576.37

36. 其他综合损失

于2025年12月31日，合并资产负债表中归属于母公司股东的其他综合损失累积余额：

	年初余额	增减变动	年末余额
重新计量设定受益计划变动额	(976,504.54)	379,690.55	(596,813.99)
其他权益工具投资公允价值变动	(47,022,606.17)	(3,249,340.47)	(50,271,946.64)
合计	(47,999,110.71)	(2,869,649.92)	(50,868,760.63)

2025年其他综合收益当年发生额：

	税前发生额	减：所得税	归属 母公司股东	归属 少数股东
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	379,690.55	-	379,690.55	-
其他权益工具投资公允价值变动	(4,300,798.10)	(1,051,457.63)	(3,249,340.47)	-
合计	(3,921,107.55)	(1,051,457.63)	(2,869,649.92)	-

五、 财务报表主要项目注释（续）

36. 其他综合损失（续）

于2024年12月31日，合并资产负债表中归属于母公司股东的其他综合损失累积余额：

	年初余额	增减变动	年末余额
重新计量设定受益计划变动额	23,989.51	(1,000,494.05)	(976,504.54)
其他权益工具投资公允价值变动	(50,183,381.92)	3,160,775.75	(47,022,606.17)
合计	(50,159,392.41)	2,160,281.70	(47,999,110.71)

2024年其他综合损失当年发生额：

	税前发生额	减：所得税	归属 母公司股东	归属 少数股东
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	(1,000,494.05)	-	(1,000,494.05)	-
其他权益工具投资公允价值变动	4,182,711.81	1,021,936.06	3,160,775.75	-
合计	3,182,217.76	1,021,936.06	2,160,281.70	-

37. 盈余公积

	年初余额	本年减少	年末余额
法定盈余公积	118,249,106.09	117,039,002.86	1,210,103.23

根据公司法、本公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。

五、 财务报表主要项目注释（续）

38. 未弥补亏损

	2025年	2024年
上年末（未弥补亏损）/未分配利润	(4,426,219,215.53)	690,981,283.42
同一控制下企业合并	-	61,869,761.88
本年年初（未弥补亏损）/未分配利润	(4,426,219,215.53)	752,851,045.30
归属于母公司股东的净亏损	(1,709,639,669.84)	(5,179,081,987.92)
减：盈余公积弥补亏损	(117,039,002.86)	-
其他	-	11,727.09
年末未弥补亏损	(6,018,819,882.51)	(4,426,219,215.53)

39. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

	2025年		2024年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	14,668,881,296.41	14,671,608,289.50	17,870,245,788.55	16,651,523,389.95
其他业务	38,013,274.83	36,520,291.85	431,796,716.90	261,396,310.01
合计	14,706,894,571.24	14,708,128,581.35	18,302,042,505.45	16,912,919,699.96

(2) 营业收入分解信息

	2025年	2024年
来自客户合同的收入	14,600,789,826.34	18,129,939,508.81
租金收入-经营租赁	106,104,744.90	172,102,996.64
合计	14,706,894,571.24	18,302,042,505.45

五、 财务报表主要项目注释（续）

39. 营业收入和营业成本（续）

（2） 营业收入分解信息（续）

报告分部	2025年	2024年
商品类型		
房地产开发	13,332,574,723.03	17,180,912,669.45
物业管理（含资产管理与运营）	1,183,712,796.22	727,553,848.32
其他	84,502,307.09	221,472,991.04
合计	14,600,789,826.34	18,129,939,508.81
经营地区		
中国境内	14,600,789,826.34	18,129,939,508.81
商品转让的时间		
在某一时点转让	13,455,332,675.55	17,180,912,669.45
在某一时段内转让	1,145,457,150.79	949,026,839.36
合计	14,600,789,826.34	18,129,939,508.81

（3） 营业成本分解信息

	2025年	2024年
来自客户合同的成本	14,671,730,192.76	16,842,309,157.11
经营租赁成本	36,398,388.59	70,610,542.85
合计	14,708,128,581.35	16,912,919,699.96

五、 财务报表主要项目注释（续）

39. 营业收入和营业成本（续）

（3） 营业成本分解信息（续）

报告分部	2025年	2024年
商品类型		
房地产开发	13,540,520,519.06	16,073,400,539.45
物业管理（含资产管理与运营）	1,051,399,329.09	609,468,673.87
其他	79,810,344.61	159,439,943.79
合计	14,671,730,192.76	16,842,309,157.11
经营地区		
中国境内	14,671,730,192.76	16,842,309,157.11
商品转让的时间		
在某一时点转让	13,659,518,590.32	16,073,400,539.45
在某一时段内转让	1,012,211,602.44	768,908,617.66
合计	14,671,730,192.76	16,842,309,157.11

五、 财务报表主要项目注释（续）

39. 营业收入和营业成本（续）

（4） 履约义务

确认的收入来源于：

	2025年	2024年
合同负债年初账面价值		
房地产开发	11,174,958,184.02	7,526,226,202.55
其他	48,243,872.38	28,199,048.25
合计	11,223,202,056.40	7,554,425,250.80

本集团与履约义务相关的信息如下：

本集团向客户销售房地产，销售合同在房地产预售时订立，本集团在房地产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，并在客户取得相关商品控制权时点确认销售收入的实现。交易价格的支付在房地产的控制权转移时到期。

本集团向客户提供物业管理服务，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。

本集团向客户提供代建项目管理服务及咨询服务，该服务为一段时间内履行的履约义务。本集团在提供代建项目管理服务及咨询服务的过程中确认收入。

本集团向客户提供房产租赁服务，在租赁期内按照合同约定确认租金收入。

于2025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。

五、 财务报表主要项目注释（续）

40. 税金及附加

	2025年	2024年
土地增值税	16,604,281.57	386,292,331.87
房产税	7,738,918.24	11,916,742.95
土地使用税	6,529,287.63	12,911,086.80
城市维护建设税	5,977,663.92	37,205,972.43
教育费附加	2,659,710.46	16,205,764.75
地方教育费附加	1,781,782.40	10,720,916.84
其他	8,677,898.05	13,555,263.54
合计	49,969,542.27	488,808,079.18

41. 销售费用

	2025年	2024年
委托代销及其他销售服务费	357,930,192.80	433,260,044.91
职工薪酬	40,828,092.40	76,450,634.58
物业管理费	30,066,424.94	73,606,132.58
广告宣传费	21,039,600.26	66,004,567.96
展览费	11,137,960.63	36,835,014.60
长期待摊费用摊销	6,017,233.46	14,619,642.38
其他	19,796,007.84	41,189,166.20
合计	486,815,512.33	741,965,203.21

五、 财务报表主要项目注释（续）

42. 管理费用

	2025年	2024年
职工薪酬	219,580,316.29	314,454,434.81
咨询费	65,196,872.94	36,330,365.09
差旅交通费	10,915,971.72	20,362,812.97
信息化费用	10,832,548.66	19,949,823.29
使用权资产折旧费	8,573,802.52	20,374,261.99
办公费	7,999,763.45	13,138,247.09
物业管理费	5,124,445.65	9,243,899.33
固定资产折旧费	4,614,688.57	6,837,178.81
业务招待费	4,392,206.14	12,855,956.01
无形资产摊销	4,125,474.45	4,676,073.37
长期待摊费用摊销	1,927,548.56	2,509,584.70
其他	21,819,880.38	39,765,356.10
合计	365,103,519.33	500,497,993.56

43. 财务费用

	2025年	2024年
借款及债券利息支出	1,008,585,712.06	2,149,055,055.69
减：利息资本化金额	91,106,790.50	940,477,778.47
合同负债及租赁负债中含融资成分利息	303,771,495.03	808,906,338.33
减：利息资本化金额	223,456,528.02	748,318,769.05
减：利息收入	124,392,772.71	249,701,673.19
手续费支出	1,736,715.71	1,519,345.72
其他支出	8,127,724.93	11,226,426.45
合计	883,265,556.50	1,032,208,945.48

2025年，借款费用资本化金额91,106,790.50元（2024年：940,370,593.46元）已计入存货开发成本；2024年，借款费用资本化金额107,185.01元已计入投资性房地产；合同负债及租赁负债中含融资成分利息资本化金额223,456,528.02元（2024年：748,318,769.05元）已计入存货开发成本。

五、 财务报表主要项目注释（续）

44. 其他收益

	2025年	2024年	与资产/收益相关
工抵房债务重组	4,462,099.44	17,486,499.56	不适用
政府补助	965,379.02	638,236.16	与收益相关
个人所得税手续费返还	288,059.44	367,773.29	与收益相关
增值税加计扣除	76.13	153,192.95	与收益相关
其他	9,580.62	10,205.16	与收益相关
合计	5,725,194.65	18,655,907.12	

45. 投资收益/（损失）

	2025年	2024年
权益法核算的长期股权投资因被投资单位损益变动确认的投资收益/（损失）	146,717,827.04	(185,664,421.30)
其它	-	18.85
合计	146,717,827.04	(185,664,402.45)

46. 信用减值损失

	2025年	2024年
应收账款坏账损失	53,143,857.37	7,817,454.08
其他应收款坏账损失	2,596,495.90	396,193,321.73
长期应收款坏账（转回）/损失	(309,269.14)	141,004,259.18
财务担保合同相关减值转回	(6,023,341.42)	(3,860,511.13)
合计	49,407,742.71	541,154,523.86

五、 财务报表主要项目注释（续）

47. 资产减值损失

	2025年	2024年
合同资产减值损失	552,847.26	38,289.61
存货跌价损失	-	3,495,579,975.79
长期股权投资减值损失	-	78,641,489.69
投资性房地产减值损失	-	12,939,337.63
合计	552,847.26	3,587,199,092.72

48. 营业外收入

	2025年	2024年	计入本年 非经常性损益
违约金收入	5,529,776.01	10,140,511.71	5,529,776.01
与日常活动无关的政府补助	-	11,094.36	-
保险赔款收入	902,244.67	488,452.77	902,244.67
罚没利得	1,514,925.09	3,859,985.29	1,514,925.09
其他	1,974,336.23	688,429.40	1,974,336.23
合计	9,921,282.00	15,188,473.53	9,921,282.00

49. 营业外支出

	2025年	2024年	计入本年 非经常性损益
诉讼损失	26,438,088.08	-	26,438,088.08
罚没及滞纳金支出	4,392,830.47	5,858,423.10	4,392,830.47
其他	3,932,290.99	3,992,732.56	3,932,290.99
合计	34,763,209.54	9,851,155.66	34,763,209.54

五、 财务报表主要项目注释（续）

50. 所得税费用

	2025年	2024年
当期所得税费用	213,338,049.80	519,566,951.24
递延所得税费用	31,068,194.12	195,251,601.11
合计	244,406,243.92	714,818,552.35

所得税费用与亏损总额的关系列示如下：

	2025年	2024年
亏损总额	(1,708,656,100.12)	(5,681,235,422.05)
按法定税率25%计算的所得税费用	(427,164,025.03)	(1,420,308,855.51)
子公司适用不同税率的影响	(651,320.86)	(1,364,436.37)
调整以前期间所得税的影响	(40,582,394.74)	56,396,349.28
归属于合营企业和联营企业的损益	(36,679,456.76)	46,416,105.33
非应税收入的影响	(930,986.21)	(15,257,409.12)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	477,362.33	832,210.07
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异的影响或可抵扣亏损的影响	834,156,140.59	2,623,858,457.16
利用以前年度可抵扣亏损	(84,206,765.04)	(574,117,085.64)
所得税减免	(12,310.36)	(1,636,782.85)
所得税费用	244,406,243.92	714,818,552.35

五、 财务报表主要项目注释（续）

51. 每股收益

	2025年	2024年
	元/股	元/股
基本每股收益		
持续经营	0.04	0.13
终止经营	(2.33)	(7.29)
稀释每股收益		
持续经营	0.04	0.13
终止经营	(2.33)	(7.29)

每股收益按照归属于本公司普通股股东的当年净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。本公司无稀释性潜在普通股。

基本每股收益与稀释每股收益的具体计算如下：

	2025年	2024年
收益		
归属于本公司普通股股东的当年净利润/(亏损)		
持续经营	33,351,807.10	91,271,906.73
终止经营	(1,742,991,476.94)	(5,270,353,894.65)
股份		
本公司发行在外普通股的加权平均数	747,098,401.00	723,101,130.40

五、 财务报表主要项目注释（续）

52. 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：

	2025 年	2024 年
房地产销售成本	13,540,520,519.06	16,073,400,539.45
物业管理成本	1,051,399,329.09	609,468,673.87
委托代销及其他销售服务费	357,930,192.80	433,260,044.91
职工薪酬	260,817,219.83	406,129,391.97
咨询费	65,196,872.94	36,330,365.09
租赁成本	36,398,388.59	70,610,542.85
广告宣传费	21,039,600.26	66,004,567.96
差旅交通费	10,915,971.72	20,362,812.97
使用权资产折旧费	8,689,532.31	21,779,544.72
办公费	8,510,122.44	14,748,296.98
长期待摊费用摊销	7,944,782.02	17,129,227.08
固定资产折旧费	5,687,022.89	10,360,515.04
无形资产摊销	4,125,474.45	4,734,828.30
其他	181,285,395.75	388,310,321.11
合计	15,560,460,424.15	18,172,629,672.30

五、 财务报表主要项目注释（续）

53. 现金流量表项目注释

(1) 与经营活动有关的现金

	2025年	2024年
收到其他与经营活动有关的现金		
受限资金的减少	489,544,198.55	1,453,884,873.11
收到的往来款	227,533,375.76	447,437,556.30
收到的客户定金、保证金及代收购房相关税费等	198,026,245.03	234,675,035.87
收到的存款利息收入	17,434,410.81	50,593,952.95
收到的其他款项	254,567,094.05	187,069,253.26
合计	1,187,105,324.20	2,373,660,671.49
支付其他与经营活动有关的现金		
受限资金的增加	687,497,371.13	399,319,776.23
支付的委托代销手续费和销售服务费	257,563,820.08	341,292,543.37
支付的往来款	480,254,434.07	354,202,691.25
支付的押金及保证金	52,916,748.60	163,317,466.45
支付的广告宣传费	24,092,745.28	100,138,523.31
支付的契税及维修基金	17,923,850.11	39,044,283.69
支付的其他费用	522,525,220.88	574,955,168.30
合计	2,042,774,190.15	1,972,270,452.60

五、 财务报表主要项目注释（续）

53. 现金流量表项目注释（续）

(2) 与投资活动有关的现金

项目	2025年	2024年
收到其他与投资活动有关的现金		
取得子公司收到的现金净额	865,095.29	-
支付其他与投资活动有关的现金		
处置子公司支付的现金净额	6,926,705,030.17	-

(3) 与筹资活动有关的现金

项目	2025年	2024年
收到其他与筹资活动有关的现金		
收到信托公司退回的信托业保障基金	9,325,331.10	25,777,706.19
收到ABS销户款	17,045.54	-
合计	9,342,376.64	25,777,706.19
支付其他与筹资活动有关的现金		
支付子公司股权收购款	-	699,948,400.00
支付租金	6,456,911.82	16,074,092.28
支付银行借款及信托保障金	-	5,943,200.00
支付承销费等相关费用	11,369,760.00	5,052,740.59
支付子公司少数股东减资款	4,900,000.00	-
合计	22,726,671.82	727,018,432.87

五、 财务报表主要项目注释（续）

53. 现金流量表项目注释（续）

(3) 与筹资活动有关的现金（续）

筹资活动产生的各项负债的变动如下：

	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	294,996,936.03	-	5,112,234.89	300,109,170.92	-	-
其他应付款	1,962,571,296.62	6,245,615,085.54	1,308,772,999.26	873,462,119.40	8,606,718,172.65	36,779,089.37
长期借款 （含一年内到期）	24,190,464,946.24	4,979,815,910.35	519,976,251.05	7,849,675,898.98	21,840,581,208.66	-
应付债券 （含一年内到期）	11,923,207,108.04	6,054,639,726.03	326,317,776.24	5,754,779,760.00	12,549,384,850.31	-
租赁负债 （含一年内到期）	17,339,510.20	-	162,138,915.81	6,456,911.82	35,242,236.34	137,779,277.85
长期应付款 （含一年内到期）	21,418,875,723.71	163,553,200.00	449,140,842.55	1,414,498,913.52	20,617,070,852.74	-
合计	59,807,455,520.84	17,443,623,921.92	2,771,459,019.80	16,198,982,774.64	63,648,997,320.70	174,558,367.22

五、 财务报表主要项目注释（续）

54. 现金流量表补充资料

（1） 现金流量表补充资料

将净亏损调节为经营活动现金流量：

	2025年	2024年
净亏损	(1,953,062,344.04)	(6,396,053,974.40)
加：资产减值损失	552,847.26	3,587,199,092.72
信用减值准备	49,407,742.71	541,154,523.86
投资性房地产折旧及摊销	17,761,775.23	18,797,285.01
固定资产折旧	7,880,283.80	10,360,515.04
使用权资产折旧	17,806,633.59	21,779,544.72
无形资产摊销	4,193,563.57	4,734,828.30
长期待摊费用摊销	15,467,445.96	17,129,227.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	(504,347.38)	(393,563.50)
财务费用	868,674,533.76	1,094,282,448.26
投资损益	(146,717,827.04)	185,664,402.45
递延所得税资产（增加）/减少	(28,821,594.23)	236,710,214.14
递延所得税负债增加/（减少）	59,889,788.35	(41,458,613.03)
存货的减少	12,521,885,208.71	9,526,491,270.37
经营性应收项目的（增加）/减少	(338,753,945.01)	772,281,953.20
经营性应付项目的减少	(11,373,371,472.95)	(6,403,826,797.82)
经营活动产生的现金流量净额	(277,711,707.71)	3,174,852,356.40

五、 财务报表主要项目注释（续）

54. 现金流量表补充资料（续）

（2） 不涉及现金的重大投资和筹资活动：

	2025年	2024年
应收股利与应付款项互相抵销	82,500,000.00	223,938,000.00
应收款项与减资款项互相抵销	-	98,000,000.00
应付股利与应收款项互相抵销	355,200,000.00	81,766,378.08
长期应付款与长期股权投资互相抵销	213,419,700.00	60,000,000.00
股东代为偿还应付款项	522,000,000.00	-
合计	1,173,119,700.00	463,704,378.08

现金及现金等价物净变动：

	2025年	2024年
现金的年末余额	1,047,104,817.15	7,550,790,479.08
减：现金的年初余额	7,550,790,479.08	10,154,603,029.76
现金及现金等价物净减少额	(6,503,685,661.93)	(2,603,812,550.68)

（3） 现金及现金等价物的构成

	2025年12月31日	2024年12月31日
现金	1,047,104,817.15	7,550,790,479.08
其中：库存现金	30.00	59,730.51
可随时用于支付的银行存款（包含存放财务公司款项）	1,047,100,800.15	7,547,591,818.65
可随时用于支付的其他货币资金	3,987.00	3,138,929.92
年末现金及现金等价物余额	1,047,104,817.15	7,550,790,479.08

（4） 不属于现金及现金等价物的货币资金

	2025年	2024年	理由
预售监管资金及保证金等	10,871,542.17	1,094,327,915.17	详见附注五、18

五、 财务报表主要项目注释（续）

54. 现金流量表补充资料（续）

（5） 供应商融资安排

本集团通过保理商提供的供应链金融服务平台办理反向保理业务。原始债权人（本集团供应商）通过平台发起申请，并提供应收账款信息和贸易背景资料，经平台审核，生成电子债权凭证后通过平台提交本集团确认。本集团在电子债权凭证项下的付款义务的履行是无条件且不可撤销的，不受电子债权凭证流转相关方之间商业纠纷的影响，本集团不就该付款责任主张抵销或进行抗辩。本集团将根据平台业务规则于付款日划付等额于电子债权凭证项下的金额。

本集团通过银行及供应链金融服务平台办理反向保理业务。本集团在约定的额度内的应付账款向相关供应商提供保理服务，银行同意受让指定的供应商因向本集团销售商品、提供服务等原因对本集团的应收账款，同时向相关供应商提供融资服务。供应商可自行决定是否保理，参与的供应商可提前从银行收到扣除保理费用后的款项。根据本集团与银行的协议约定，相关应付账款将在原应付账款到期日向银行支付，以结清贷款。本集团与供应商的付款条件没有因该反向保理安排而改变，本集团也未向银行提供担保。

本年度重大资产重组后，年末供应商融资相关金融负债不重大。

五、 财务报表主要项目注释（续）

55. 租赁

(1) 作为承租人

	2025年	2024年
租赁负债利息费用	2,493,806.06	880,980.29
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	242,283.39	45,115,966.43
计入当期损益的采用简化处理的低价值资产租赁费用 （短期租赁除外）	-	87,193.24
偿还租赁本金	6,761,296.21	16,074,092.28
与租赁相关的总现金流出	6,959,461.34	18,330,508.42

本集团承租的租赁资产包括经营过程中使用的房屋及建筑物、机器设备和其他设备，房屋及建筑物和机器设备的租赁期通常为1至7年。租赁合同通常约定本集团不能将租赁资产进行转租，部分租赁合同要求本集团财务指标保持在一定水平。少数租赁合同包含续租选择权、终止选择权、可变租金的条款。可变租金条款对未来潜在现金流出的影响见“未纳入租赁负债计量的未来潜在现金流出”。

未纳入租赁负债计量的未来潜在现金流出

本集团未纳入租赁负债计量的未来潜在现金流出主要来源于租赁合同中的续租选择权与终止选择权，已承诺但尚未开始的租赁等风险敞口。

本集团已承诺但尚未开始的租赁预计未来年度现金流出的情况如下：

	2025年12月31日	2024年12月31日
1年以内（含1年）	120,385.32	4,152,659.93
1年至2年（含2年）	-	2,211,771.60
2年至3年（含3年）	-	1,366,353.24
3年以上	-	2,066,831.40
合计	120,385.32	9,797,616.17

五、 财务报表主要项目注释（续）

55. 租赁（续）

（2） 作为出租人

本集团将部分房屋及建筑物用于出租，租赁期为1至15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。2025年，本集团由于房屋及建筑物租赁产生的收入为106,104,744.90元。租出房屋及建筑物列示于投资性房地产，参见附注五、12。

经营租赁

与经营租赁有关的损益列示如下：

	2025年	2024年
租赁收入	106,104,744.90	172,102,996.64

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：

	2025年	2024年
1年以内（含1年）	94,762,358.53	113,056,031.51
1年至2年（含2年）	70,324,469.02	103,776,672.79
2年至3年（含3年）	50,438,092.42	98,399,505.27
3年至4年（含4年）	37,764,607.27	92,766,136.42
4年至5年（含5年）	36,576,925.09	93,015,501.66
5年以上	52,841,318.81	181,240,394.24
合计	342,707,771.14	682,254,241.89

六、 合并范围的变更

1. 非同一控制下企业合并

(1) 本年度发生的非同一控制下企业合并

于2025年4月，本公司子公司中交物业服务集团有限公司以现金对价1,166,900.00元获得中龙智慧科技服务（深圳）有限公司51%股权。交易完成后，本集团获得中龙智慧科技服务（深圳）有限公司控制权，将其纳入合并范围。

上述被收购公司于购买日可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值合计如下：

	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	2,031,995.29	2,031,995.29
应收账款	389,752.00	389,752.00
其他应收款	966.90	966.90
其他流动资产	65,018.33	65,018.33
固定资产	428.03	428.03
应交税费	1,457.74	1,457.74
其他应付款	198,663.59	198,663.59
购买日的可辨认净资产	2,288,039.22	2,288,039.22
收购对价	1,166,900.00	
原持有股权	1,121,139.22	

上述公司自购买日起至本期末的经营成果和现金流量列示如下：

	收购日至2025年12月31日止期间
营业收入	2,023,930.14
净利润	(396,104.19)
现金流量净额	(172,058.87)

六、 合并范围的变更（续）

1. 非同一控制下企业合并（续）

（1） 本年度发生的非同一控制下企业合并（续）

取得上述子公司收到的现金净额：

	2025年
取得子公司的价格	1,166,900.00
子公司持有的现金和现金等价物	2,031,995.29
减：取得子公司支付的现金和现金等价物	1,166,900.00
取得子公司收到现金净额	865,095.29

2. 处置子公司

（1） 本年不再纳入合并范围的原子公司

本集团于 2025 年 8 月 31 日处置全部对房地产开发业务的投资，丧失了对房地产开发业务的控制权。处置股权取得的对价为 1.00 元，增加资本公积人民币 6,499,817,676.39 元。已处置的房地产开发业务的相关财务信息列示如下：

	处置日
流动资产	88,425,620,925.53
非流动资产	5,879,079,629.20
流动负债	59,636,288,174.73
非流动负债	27,270,679,831.60
净资产	7,397,732,548.40
其中：归属于母公司所有者权益	(6,499,817,675.39)
少数股东权益	13,897,550,223.79
处置价款	1.00
减：处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额	(6,499,817,675.39)
资本公积	6,499,817,676.39

六、 合并范围的变更（续）

2. 处置子公司（续）

（2） 处置上述子公司收到的现金净额

	2025年
处置子公司收到的现金和现金等价物	1.00
减：子公司持有的现金和现金等价物	6,926,705,031.17
处置子公司流出的现金净额	(6,926,705,030.17)

3. 其他原因的合并范围变动

2025年，本集团投资设立以下子公司：

公司名称	持股比例（%）
中交物业服务（张家口崇礼区）有限公司	100.00
中交物业服务（张家口桥东区）有限公司	49.00

七、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

（1） 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地/ 注册地	业务性质	直接持股 比例（%）	间接持股 比例（%）	取得方式
中交地产产业发展有限公司	深圳	工业厂房租赁	100.00	-	反向购买
长沙瑞季酒店管理有限公司	长沙	酒店管理	100.00	-	设立
上海远通置业有限公司	上海	写字楼租赁	100.00	-	同一控制下 企业合并
中交房地产管理集团有限公司	北京	项目投资管理及 代建服务	100.00	-	同一控制下 企业合并
中交物业服务集团有限公司	北京	物业管理	100.00	-	
中交物业服务（北京）有限公司	北京	物业管理	-	100.00	
中交物业服务（广州）有限公司	广州	物业管理	-	70.00	
中交物业服务（海南）有限公司	三亚	物业管理	-	51.00	同一控制下 企业合并
中交物业服务（重庆）有限公司	重庆	物业管理	-	100.00	
中交城市运营管理有限公司	北京	物业管理	-	100.00	
重庆锦颂物业服务服务有限公司	重庆	物业管理	-	100.00	
中龙智慧科技服务（深圳）有限公司（附注六）	深圳	物业服务	-	100.00	非同一控制下 企业合并
中交物业服务（张家口崇礼区）有限公司（附注六）	张家口	物业服务	100.00	-	设立
中交物业服务（张家口桥东区）有限公司（附注六）	张家口	物业服务	49.00	-	设立

（2） 存在重要少数股东权益的子公司

本年无存在重要少数股东权益的子公司。

八、与金融工具相关的风险

1. 金融工具风险

本集团在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。本集团对此的风险管理政策概述如下。

(1) 信用风险

本集团仅与经认可的、信誉良好的企业和个人进行交易。本集团制定政策以确保房屋购买人有足够的经济实力并已支付适当比例的首付款。本集团对应收账款和合同资产余额进行持续监控，以确保本集团不致面临重大坏账风险。本集团持续监测联营企业及合营企业的资产状况、项目进展与经营情况，以确保借出款项的可收回性。

本集团货币资金的交易对手是声誉良好并拥有较高信用评级的银行，这些金融工具信用风险较低。

本集团其他金融资产包括应收账款、其他应收款、其他权益工具投资等，这些金融资产以及合同资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面价值。

于2025年12月31日，本集团具有特定风险集中，本集团的应收账款的8.28%（2024年12月31日：17.65%）和23.85%（2024年12月31日：26.28%）分别源于应收账款余额最大和前五大对方单位。

信用风险显著增加判断标准

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。本集团判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过30日，或者以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果出现重大不利变化等。

八、与金融工具相关的风险（续）

1. 金融工具风险（续）

（1）信用风险（续）

已发生信用减值资产的定义

如果内部或外部信息显示，在考虑所持有的任何信用增级之前，可能无法全额收回合同金额，本集团会将其视为已发生信用减值。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

应收账款、其他应收款、长期应收款风险敞口信息见附注五、2、4及9。

（2）流动性风险

本集团的目标是运用多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。本集团通过经营和借款等产生的资金为经营融资。

与供应商融资安排相关的应付账款须向单一交易对手而非单家供应商支付。这导致本集团原先与多家供应商的小额待结算款项转为了与单一交易对手的大额待结算款项。不过，供应商融资安排所涵盖的应付账款的付款期限延长不超过365天，部分款项的付款期限与其他应付账款相同。鉴于付款期限没有大幅延长，本集团认为供应商融资安排不会导致流动性风险过度集中。

下表概括了金融负债及租赁负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2025年12月31日

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
应付账款	647,341,323.55	-	-	-	647,341,323.55
其他应付款	198,200,439.72	-	-	-	198,200,439.72
租赁负债	29,344,212.57	20,497,924.60	50,024,642.43	57,009,419.62	156,876,199.22
长期应付款 （含一年内到期）	1,753,854.65	678,411.21	2,279,151.96	970,000.00	5,681,417.82
合计	876,639,830.49	21,176,335.81	52,303,794.39	57,979,419.62	1,008,099,380.31

八、与金融工具相关的风险（续）

1. 金融工具风险（续）

（2）流动性风险（续）

2024年12月31日

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
短期借款	301,451,010.77	-	-	-	301,451,010.77
应付票据	54,694,080.82	-	-	-	54,694,080.82
应付账款	12,030,375,146.81	-	-	-	12,030,375,146.81
其他应付款	3,029,685,865.53	-	-	-	3,029,685,865.53
财务担保	13,205,392,918.28	-	1,319,968,432.70	79,072,290.00	14,604,433,640.98
租赁负债 （含一年内到期）	11,794,697.99	4,628,996.97	1,524,226.23	-	17,947,921.19
长期借款 （含一年内到期）	14,505,765,897.79	3,858,351,761.28	5,991,210,483.37	1,284,711,361.53	25,640,039,503.97
应付债券 （含一年内到期）	6,713,110,195.73	1,266,514,955.42	4,466,874,669.22	-	12,446,499,820.37
长期应付款 （含一年内到期）	1,958,115,892.15	19,103,809,606.28	1,306,086,139.97	7,055,911.91	22,375,067,550.31
合计	51,810,385,705.87	24,233,305,319.95	13,085,663,951.49	1,370,839,563.44	90,500,194,540.75

（3）市场风险

利率风险

本集团面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。本集团通过密切监控利率变化以及定期审阅借款来管理利率风险。

下表为利率风险的敏感性分析，反映了在其他变量不变的假设下，利率发生合理、可能的变动时，将对税前利润产生的影响。

2024年12月31日	基点 增加/（减少）	税前利润 增加/（减少）
人民币	100	(211,689,456.74)

八、与金融工具相关的风险（续）

2. 资本管理

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：

	2025年12月31日	2024年12月31日
资产总额	2,376,923,207.71	107,697,681,763.55
负债总额	1,147,102,314.46	96,659,072,585.14
资产负债率	48.26%	89.75%

九、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债

以公允价值计量的资产：

2025年12月31日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
其他权益工具投资	-	-	58,873,404.48	58,873,404.48

2024年12月31日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
其他权益工具投资	-	-	63,674,202.58	63,674,202.58

九、 公允价值的披露（续）

1. 以公允价值计量的资产和负债（续）

以公允价值计量的负债：

2024年12月31日

	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）	
预计负债-财务担保合同	-	6,681,567.30	-	6,681,567.30

2. 第一层次公允价值计量

上市的权益工具投资，以市场报价确定公允价值。

3. 第二层次公允价值计量

本集团与多个交易对手订立了财务担保合同。财务担保，采用类似于估值模型的估值技术进行计量。模型涵盖了多个市场可观察到的输入值，包括担保合同的风险敞口、被担保方的违约概率密度函数、回收率和折现因子。财务担保的账面价值，与公允价值相同。

九、 公允价值的披露（续）

4. 第三层次公允价值计量

本集团的财务部门由财务经理领导，负责制定金融工具公允价值计量的政策和程序。财务经理直接向财务总监和审计委员会报告。每个资产负债表日，财务部门分析金融工具价值变动，确定估值适用的主要输入值。估值须经财务总监审核批准。出于中期和年度财务报表目的，每年多次与审计委员会讨论估值流程和结果。

非上市的权益工具投资，根据不可观察的市场价格或利率假设，采用折现估值模型估计公允价值。本集团需要就预计未来现金流量（包括预计未来股利和处置收入）作出估计。本集团相信，以估值技术估计的公允价值及其变动，是合理的，并且亦是于资产负债表日最合适的价值。对于非上市的权益工具投资的公允价值，本集团估计了采用其他合理、可能的假设作为估值模型输入值的潜在影响。

5. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债

以下是本集团除租赁负债及账面价值与金融工具公允价值相差很小的金融工具之外的各类别金融工具的账面价值与公允价值：

2025年

	账面价值	公允价值	公允价值披露使用的输入值		
			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)
长期应付款 (含一年内到期)	5,139,075.73	5,153,676.78	-	5,153,676.78	-
合计	5,139,075.73	5,153,676.78	-	5,153,676.78	-

九、公允价值的披露（续）

5. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债（续）

2024年

	账面价值	公允价值	公允价值披露使用的输入值		
			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)
长期借款 (含一年内到期)	24,190,464,946.24	24,281,559,502.38	-	24,281,559,502.38	-
应付债券 (含一年内到期)	11,923,207,108.04	11,961,654,492.75	11,961,654,492.75	-	-
长期应付款 (含一年内到期)	21,428,010,091.83	21,058,388,066.21	-	21,058,388,066.21	-
合计	57,541,682,146.11	57,301,602,061.34	11,961,654,492.75	45,339,947,568.59	-

长期应收款、长期借款、长期应付款等，采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。应付债券以市场报价确定市场价值。2025年12月31日，针对该些负债等自身不履约风险评估为不重大。

十、关联方关系及其交易

1. 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	北京市	房地产开发	52.16	52.16	1,500,000

本公司的最终控制方为中交集团。

2. 子公司

本公司的子公司详见附注七、1。

十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方

关联方名称	关联方关系
中国交通建设股份有限公司	同受中交集团控制
中交建筑集团有限公司	同受中交集团控制
中交建筑集团第三工程有限公司	同受中交集团控制
中交一公局集团有限公司	同受中交集团控制
中交一公局第四工程有限公司	同受中交集团控制
中交一公局第七工程有限公司	同受中交集团控制
中交一公局（郑州）投资建设有限公司	同受中交集团控制
中交第二公路工程局有限公司	同受中交集团控制
中交二公局西南建设发展有限公司	同受中交集团控制
中交第二公路勘察设计研究院有限公司	同受中交集团控制
中交一航局第二工程有限公司	同受中交集团控制
中交一航局西南工程有限公司	同受中交集团控制
中交二航局建筑工程有限公司	同受中交集团控制
中交四航局第六工程有限公司	同受中交集团控制
中交第一航务工程局有限公司	同受中交集团控制
中交第二航务工程局有限公司	同受中交集团控制
中交第二航务工程勘察设计院有限公司	同受中交集团控制
中交第三航务工程局有限公司	同受中交集团控制
中交第三航务工程勘察设计院有限公司	同受中交集团控制
中交第四航务工程局有限公司	同受中交集团控制
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	同受中交集团控制
中交广航局第五工程有限公司	同受中交集团控制
中交公路规划设计院有限公司	同受中交集团控制
中交公规土木大数据信息技术（北京）有限公司	同受中交集团控制
民航机场建设工程有限公司	同受中交集团控制
中交路桥建设有限公司	同受中交集团控制
中交滨江（上海）建设管理有限公司	同受中交集团控制
中交路桥华南工程有限公司	同受中交集团控制
中交机电工程局有限公司	同受中交集团控制
中交瑞通建筑工程有限公司	同受中交集团控制
中交雄安城市建设发展有限公司	同受中交集团控制
中交石油天然气管道工程有限公司	同受中交集团控制
中交园林（山东）有限公司	同受中交集团控制
北京林大林业科技股份有限公司	同受中交集团控制
武汉中交交通工程有限责任公司	同受中交集团控制
中交城市能源研究设计院有限公司	同受中交集团控制
中交上海航道局有限公司	同受中交集团控制

十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
湖北中交咸通高速公路有限公司	同受中交集团控制
中交（厦门）电子商务有限公司	同受中交集团控制
中交星宇科技有限公司	同受中交集团控制
中交财务有限公司	同受中交集团控制
中交资产管理有限公司	同受中交集团控制
北京瑞拓电子技术发展有限公司	同受中交集团控制
北京碧水源科技股份有限公司	同受中交集团控制
中国交通信息科技集团有限公司	同受中交集团控制
中交鼎信	同受中交集团控制
市政西南院	同受中交集团控制
中交一公局集团建筑工程有限公司	同受中交集团控制
上海振华重工（集团）股份有限公司	同受中交集团控制
海南中交总部经济发展有限公司	同受中交集团控制
中交财信（聊城市）建设投资有限公司	同受中交集团控制
中交轨道交通运营有限公司	同受中交集团控制
中交第一航务工程勘察设计院有限公司	同受中交集团控制
中交天津航道局有限公司	同受中交集团控制
上海航道物流有限公司	同受中交集团控制
重庆中交置业有限公司	同受中交集团控制
中交投资有限公司	同受中交集团控制
中交嘉博智慧停车服务（重庆）有限公司	同受中交集团控制
福建汉吉斯冷链物流有限公司	同受中交集团控制
中交综合规划设计院有限公司	同受中交集团控制
中交七鲤古镇（赣州）文化发展有限公司	同受中交集团控制
中交天航环保工程有限公司	同受中交集团控制
三亚中交瀚星投资有限公司	同受中交集团控制
三亚中瑞酒店管理职业学院	同受中交集团控制
中交中南工程局有限公司	同受中交集团控制
中交（大连）置业发展有限公司	同受中交集团控制
中交高新科技产业发展有限公司	同受中交集团控制
中交（天津）疏浚工程有限公司	同受中交集团控制
中交投资咨询（北京）有限公司	同受中交集团控制
中交一公局集团（江阴）霞客湾科学城投资建设有限公司	同受中交集团控制
上海达华测绘科技有限公司	同受中交集团控制
贵州中交德余高速公路有限公司	同受中交集团控制
上海中交三航城市建设发展有限公司	同受中交集团控制

十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
南通振华重型装备制造有限公司	同受中交集团控制
北京华通公路桥梁监理咨询有限公司	同受中交集团控制
中交一公局土木工程建筑研究院有限公司	同受中交集团控制
三亚市轨道交通有限公司	同受中交集团控制
中交隧道工程局有限公司	同受中交集团控制
重庆中交城市开发有限公司	同受中交集团控制
北京首都环线高速公路有限公司	同受中交集团控制
中交海洋投资控股有限公司	同受中交集团控制
中交路建（重庆）建设发展有限公司	同受中交集团控制
中交四航局第一工程有限公司	同受中交集团控制
中交铁道设计研究总院有限公司	同受中交集团控制
中交上海港湾工程设计研究院有限公司	同受中交集团控制
中交重投置业有限公司	同受中交集团控制
上海振华重工宾馆有限公司	同受中交集团控制
中港疏浚有限公司	同受中交集团控制
中交疏浚（集团）股份有限公司	同受中交集团控制
上海交通建设总承包有限公司	同受中交集团控制
文昌和美宜居实业有限公司	同受中交集团控制
中交上海航道勘察设计研究院有限公司	同受中交集团控制
中交（汕头市）置地有限公司	同受中交集团控制
重庆中交丽景置业有限公司	同受中交集团控制
重庆中交北兴置业有限公司	同受中交集团控制
重庆二航置业发展有限公司	同受中交集团控制
中交（资阳）投资建设有限公司	同受中交集团控制
天津中交城市发展有限公司	同受中交集团控制
中交一公局电气化工程有限公司	同受中交集团控制
湖北中城乡香榭房地产开发有限公司	同受中交集团控制
中交（汕头市）城市开发有限公司	同受中交集团控制
南京中交置业有限公司	同受中交集团控制
洋浦和美雅居实业有限公司	同受中交集团控制
中交建筑集团工程服务有限公司	同受中交集团控制
中交（汕头市）置业有限公司	同受中交集团控制
中交（浙江）智慧交通产业发展有限公司	同受中交集团控制
南京中交商旅置业有限公司	同受中交集团控制
中交装配式建筑科技有限公司	同受中交集团控制
上海振华重工集团（南通）传动机械有限公司	同受中交集团控制
三亚中交瀚星投资有限公司三亚海棠麓湖度假酒店	同受中交集团控制

十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
中交一公局（长沙）建设投资有限公司	同受中交集团控制
中交世通（重庆）重工有限公司	同受中交集团控制
中交阳明（资阳）置业有限公司	同受中交集团控制
北京中交紫光科技有限公司	同受中交集团控制
中交基础设施养护集团工程有限公司	同受中交集团控制
中交建筑集团东南建设有限公司	同受中交集团控制
上海振华重工（集团）张家港港机有限公司	同受中交集团控制
贵州航空港投资发展有限公司	同受中交集团控制
中国城乡控股集团有限公司	同受中交集团控制
中国市政工程东北设计研究总院有限公司	同受中交集团控制
中交海投城市发展建设有限公司	同受中交集团控制
中交浚浦建筑科技（上海）有限公司	同受中交集团控制
中交水运规划设计院有限公司	同受中交集团控制
中交城市更新有限公司	同受中交集团控制
中交产业投资控股有限公司	同受中交集团控制
中交设计咨询集团股份有限公司	同受中交集团控制
碧水源建设集团有限公司	同受中交集团控制
中国港湾工程有限责任公司	同受中交集团控制
中交（济南）科技创新发展有限责任公司	同受中交集团控制
中交生态环境建设有限公司	同受中交集团控制
香港海洋投资发展有限公司	同受中交集团控制
中交四航局第三工程有限公司	同受中交集团控制
中交隧道局（北京）置业有限公司	同受中交集团控制
中交江海生态环境科技有限公司	同受中交集团控制
重庆中交渝武高速公路有限公司	同受中交集团控制
中交（上饶）汽车综合试验有限公司	同受中交集团控制
中交一公局第五工程有限公司	同受中交集团控制
中交（厦门）投资有限公司	同受中交集团控制
南京中交万正置业有限公司	同受中交集团控制
中交一公局厦门工程有限公司	同受中交集团控制
中交国际铁道运营有限公司	同受中交集团控制
中交（天津）轨道交通运营管理有限公司	同受中交集团控制
中国交通物资有限公司	同受中交集团控制
中交未名环保有限公司	同受中交集团控制
中交路桥检测养护有限公司	同受中交集团控制
中交融资租赁有限公司	同受中交集团控制
中交广州航道局有限公司	同受中交集团控制

十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
上海中交海德交通科技股份有限公司	同受中交集团控制
海南中咨泰克交通工程有限公司	同受中交集团控制
中交四航局第二工程有限公司	同受中交集团控制
中交一公局第六工程有限公司	同受中交集团控制
中交一公局海威工程建设有限公司	同受中交集团控制
北京水规院京华工程管理有限公司	同受中交集团控制
重庆中交渝西城市建设开发有限公司	同受中交集团控制
北京中交景通置业有限公司	同受中交集团控制
北京凯通物资有限公司	同受中交集团控制
中交一公局集团华中工程有限公司	同受中交集团控制
重庆中交井双置业有限公司	同受中交集团控制
中国水利电力对外有限公司	同受中交集团控制
海口中交海投城市更新发展有限公司	同受中交集团控制
中交第一公路勘察设计研究院有限公司	同受中交集团控制
中交一公局西南工程有限公司	同受中交集团控制
中交云南能源有限公司	同受中交集团控制
中交雄安投资有限公司	同受中交集团控制
三亚凤凰岛发展有限公司	同受中交集团控制
海南海口四航置业有限公司	同受中交集团控制
中交西部投资有限公司	同受中交集团控制
中交一公局重庆城市建设发展有限公司	同受中交集团控制
重庆长合高速公路有限公司	同受中交集团控制
中交一公局集团雄安建设发展有限公司	同受中交集团控制
上海振华重工集团机械设备服务有限公司	同受中交集团控制
中交一公局交通工程有限公司	同受中交集团控制
中交基础设施养护集团有限公司	同受中交集团控制
中交武汉智行国际工程咨询有限公司	同受中交集团控制
汉中中交投资有限公司	同受中交集团控制
武汉中交协同创新投资发展有限公司	同受中交集团控制
安徽中交广航城市建设有限公司	同受中交集团控制
北京世通云城商旅有限公司	同受中交集团控制
中交一公局第一工程有限公司	同受中交集团控制
湖南中交梅溪湖综合管廊开发有限公司	同受中交集团控制
中国公路车辆机械有限公司	同受中交集团控制
达州康态建设投资有限公司	同受中交集团控制
中国市政工程西南设计研究总院有限公司	同受中交集团控制

十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
中交豪生城市建设发展有限公司	同受中交集团控制
贵州中交兴陆高速公路发展有限公司	同受中交集团控制
华杰工程咨询有限公司	同受中交集团控制
中国路桥工程有限责任公司	同受中交集团控制
中交第三公路工程局有限公司	同受中交集团控制
中交昆明建设发展有限公司	同受中交集团控制
浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	同受中交房地产集团控制
浙江绿城联合设计有限公司	同受中交房地产集团控制
绿城建筑科技集团有限公司	同受中交房地产集团控制
绿城房屋科技有限公司	同受中交房地产集团控制
浙江绿城房屋服务系统有限公司	同受中交房地产集团控制
浙江绿创新拓建筑规划设计有限公司	同受中交房地产集团控制
浙江绿城匠心建筑设计有限公司	同受中交房地产集团控制
浙江绿城未来数智科技有限公司	同受中交房地产集团控制
大连致欣置业有限公司	同受中交房地产集团控制
北京思源兴业房地产服务集团股份有限公司	同受中交房地产集团控制
天津思源兴业房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
青岛思源兴业房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
深圳思源兴业房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
武汉思源兴业房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
苏州思源房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
长沙世远房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
重庆世远房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
北京凯帝克房地产有限责任公司	同受中交房地产集团控制
北京新房通科技有限公司	同受中交房地产集团控制
中交文化旅游（贡山）有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产舟山有限公司	同受中交房地产集团控制
中交健康养老产业集团有限公司	同受中交房地产集团控制
广西鹿鸣置业管理有限公司	同受中交房地产集团控制
北京一二零一印刷有限公司	同受中交房地产集团控制
中交物业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产宜兴有限公司	同受中交房地产集团控制
中交（巴中）投资发展有限公司	同受中交房地产集团控制
中交广州港口物业有限公司	同受中交房地产集团控制
海南中都置业管理有限公司	同受中交房地产集团控制
天津港湾置业有限公司	同受中交房地产集团控制

十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
盘锦中房京昊房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产（天津）有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产（呼和浩特）有限公司	同受中交房地产集团控制
中交中桥物业管理有限公司	同受中交房地产集团控制
北京中交万方物业管理有限公司	同受中交房地产集团控制
中房（天津）房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
西安中交金尧房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
中交（青岛）城镇化建设投资有限公司	同受中交房地产集团控制
北京思源兴业商业运营管理有限公司	同受中交房地产集团控制
中房集团湖南建设发展有限公司	同受中交房地产集团控制
山西思源兴业房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
江苏山姆置业有限公司	同受中交房地产集团控制
哈尔滨南兴房地产开发有限责任公司	同受中交房地产集团控制
中交陕西西筑商业管理有限公司	同受中交房地产集团控制
上海八一精密机械有限公司	同受中交房地产集团控制
北京中房兴润商贸有限公司	同受中交房地产集团控制
中交成都建设发展有限公司	同受中交房地产集团控制
中天房地产有限公司	同受中交房地产集团控制
中房资产管理有限责任公司	同受中交房地产集团控制
沈阳裕宁房产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
北京好友世界商场有限责任公司	同受中交房地产集团控制
中交（安徽）投资发展有限公司	同受中交房地产集团控制
北京中房智宝科技有限公司	同受中交房地产集团控制
北京北工出租汽车有限公司	同受中交房地产集团控制
北京思源兴业咨询顾问有限公司	同受中交房地产集团控制
天津嘉轩置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中国智宝投资有限公司	同受中交房地产集团控制
中房（山东）城市开发投资有限公司	同受中交房地产集团控制
上海世远房地产咨询有限公司	同受中交房地产集团控制
成都思源房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产投资（上海）有限公司	同受中交房地产集团控制
湖南修合地产实业有限责任公司	同受中交房地产集团控制
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产（苏州）有限公司	同受中交房地产集团控制
中房（天津）置业有限公司	同受中交房地产集团控制
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制

十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
重庆中交西南置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交（宁波）置业有限公司	同受中交房地产集团控制
华通置业有限公司	同受中交房地产集团控制
苏州华投投资有限公司	同受中交房地产集团控制
惠州中交地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
昆明中交金汇置业有限公司	同受中交房地产集团控制
深圳中交房地产有限公司	同受中交房地产集团控制
中交美庐（杭州）置业有限公司	同受中交房地产集团控制
宁波中交美郡置业有限公司	同受中交房地产集团控制
粤东中交地产（惠州）有限公司	同受中交房地产集团控制
宁波中交美庐置业有限公司	同受中交房地产集团控制
重庆肃品房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
中交城市发展（山东）有限公司	同受中交房地产集团控制
中交（长沙）置业有限公司	同受中交房地产集团控制
昆明中交东盛房地产有限公司	同受中交房地产集团控制
合肥中交房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
中交华创地产（苏州）有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产（郑州）有限公司	同受中交房地产集团控制
郑州祥悦房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
重庆美宸房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
昆明中交熙盛房地产有限公司	同受中交房地产集团控制
重庆中交云栖美庐置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交温州置业有限公司	同受中交房地产集团控制
重庆中交西园雅集置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交贵州房地产有限公司	同受中交房地产集团控制
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	同受中交房地产集团控制
西安沣河映象置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交（云南）房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
武汉锦绣雅郡置业有限公司	同受中交房地产集团控制
重庆中交西北置业有限公司	同受中交房地产集团控制
广西中交城市投资发展有限公司	同受中交房地产集团控制
中交雄安产业发展有限公司	同受中交房地产集团控制
河北雄安启晨置业有限公司	同受中交房地产集团控制
云南碧清房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
怒江碧桂园房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制

十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
广州广交置业有限公司	同受中交房地产集团控制
长沙金拾通达房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产大丰有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产武汉开发有限公司	同受中交房地产集团控制
苏州中交雅郡地产有限公司	同受中交房地产集团控制
长沙中交金久置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交（杭州）投资有限公司	同受中交房地产集团控制
北京力汇房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
北京力盈房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
南京中劲房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
南京中悦房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
郑州博尚房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产南京有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产舟山开发有限公司	同受中交房地产集团控制
中交红桥（天津）房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
中交昆明置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交美庐（绍兴）置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交润致（北京）置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产舟山置业有限公司	同受中交房地产集团控制
慈溪中交港城置业有限公司	同受中交房地产集团控制
重庆嘉熹房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
成都朗璞置业有限公司	同受中交房地产集团控制
成都卓璞置业有限公司	同受中交房地产集团控制
厦门宏佑房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
武汉锦绣雅和置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交（天津）置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交（天津）房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
嘉兴新瑞置业有限公司	同受中交房地产集团控制
苏州华虞地产有限公司	同受中交房地产集团控制
惠州中交置业有限公司	同受中交房地产集团控制
惠州中交雅颂置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交花创（绍兴）置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交美庐（绍兴）置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产青岛城阳置业有限公司	同受中交房地产集团控制
昆明中交盛洋房地产有限公司	同受中交房地产集团控制
武汉锦秀嘉合置业有限公司	同受中交房地产集团控制

十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
合肥和璟房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
昆明中交金盛置业有限公司	同受中交房地产集团控制
厦门润昀房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
慈溪中交房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
福州梁颂房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
天津市中交美庐置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交（嘉兴）置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中房集团	同受中交房地产集团控制及子公司的其他股东
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	处置子公司的其他股东
武汉德禄房地产开发有限公司	处置子公司的其他股东
济南市中控股集团有限公司	处置子公司的其他股东
金广文旅产业发展（山东）有限公司	处置子公司的其他股东
北京茂康企业管理有限公司	处置子公司的其他股东
厦门大唐房地产集团有限公司	处置子公司的其他股东
重庆金科房地产开发有限公司	处置子公司的其他股东
重庆市金科宸居置业有限公司	处置子公司的其他股东
金地（集团）股份有限公司	处置子公司的其他股东
北京金地致远企业管理咨询有限公司	处置子公司的其他股东
中建七局地产集团有限公司	处置子公司的其他股东
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	处置子公司的其他股东
中交云南建设投资发展有限公司	处置子公司的其他股东
常州路劲房地产开发有限公司	处置子公司的其他股东
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	处置子公司的其他股东
福州中梁耀房地产开发有限公司	处置子公司的其他股东
北京领华房地产开发有限公司	处置子公司的其他股东
青岛城投新城开发建设有限公司	处置子公司的其他股东
青岛嘉宏德顺置业有限公司	处置子公司的其他股东
昆明众森建设项目管理合伙企业（有限合伙）	处置子公司的其他股东
越秀（武汉）实业投资有限公司	处置子公司的其他股东
云南碧桂园房地产开发有限公司	处置子公司的其他股东
北京润置商业运营管理有限公司	处置子公司的其他股东
苏州隼泽房地产开发有限公司	处置子公司的其他股东
国投泰康信托有限公司	处置子公司的其他股东
常熟市城市经营投资有限公司	处置子公司的其他股东

十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
厦门益悦置业有限公司	处置子公司的其他股东
华润置地控股有限公司	处置子公司其他股东的控股股东
建发房地产集团有限公司	处置子公司其他股东的控股股东
北京路劲隼御房地产开发有限公司	处置子公司其他股东的控股股东
上海容承企业管理有限公司	处置子公司其他股东的控股股东
广州市城市建设开发有限公司	处置子公司其他股东的控股股东
深圳市卓越商业管理有限公司	处置子公司其他股东的控股股东
保利发展控股集团股份有限公司	处置子公司其他股东的控股股东
中建七局第一建筑有限公司	与对处置子公司施加重大影响的股东受同一控制
华润置地（北京）股份有限公司	与对处置子公司施加重大影响的股东受同一控制
苏州隼御地产有限公司	与对处置子公司施加重大影响的股东受同一控制
南京隼耀房地产开发有限公司	与对处置子公司施加重大影响的股东受同一控制
安宁金城华辉房地产开发有限公司	与对处置子公司施加重大影响的股东受同一控制
深圳碧盛发展有限公司	与对处置子公司施加重大影响的股东受同一控制
重庆唐美房地产开发有限公司	与对处置子公司施加重大影响的股东受同一控制
北京金地兴晟科技有限公司	与对处置子公司施加重大影响的股东受同一控制
厦门兆厦弘汇投资有限公司	及子公司的其他股东
佛山中交房地产开发有限公司	原合营公司
佛山香颂置业有限公司	原合营公司
常熟中南香缇苑房地产有限公司	原合营公司
成都中交花源美庐置业有限公司	原合营公司
长沙金地金泰置业有限公司	原合营公司
温州中交梁辉置业有限公司	原合营公司
厦门中泓房地产有限公司	原合营公司
杭州康欣置业有限公司	原合营公司
中交富力（北京）置业有限公司	原合营公司
中交城市更新（深圳）有限公司	原合营公司
中交立达（天津）房地产开发有限公司	原合营公司
中交富力和美（北京）置业有限公司	原合营公司
中交房地产（山东）有限公司	原合营公司
杭州滨仁企业管理有限公司	原合营公司
杭州缤祝企业管理有限公司	原合营公司
重庆沙今企业管理咨询有限公司	原合营公司
重庆沙琼企业管理咨询有限公司	原合营公司
厦门润悦雅颂房地产有限公司	原联营公司

十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
北京毓秀置业有限公司	原联营公司
郑州展腾置业有限公司	原联营公司
北京铭海置业有限公司	原联营公司
合肥金中京湖房地产开发有限公司	原联营公司
合肥和冉房地产开发有限公司	原联营公司
合肥和宸房地产开发有限公司	原联营公司
首铸二号（东莞）房地产有限公司	原联营公司
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	原联营公司
四川雅恒房地产开发有限公司	原联营公司
苏州金阖诚置业有限公司	原联营公司
郑州滨悦房地产开发有限公司	原联营公司
武汉楚祺房地产开发有限公司	原联营公司
重庆葆和房地产开发有限公司	原联营公司
成都睿迩城市建设开发有限公司	原联营公司
金华雅郡置业有限公司	原联营公司
厦门悦盈企业咨询有限公司	原联营公司
金华鼎辉装饰有限公司	原联营公司
台州滨交房地产开发有限公司	原合营公司的子公司
台州滨帆房地产开发有限公司	原合营公司的子公司
重庆铭勤房地产开发有限公司	原合营公司的子公司
重庆铭秉房地产开发有限公司	原合营公司的子公司
厦门保润房地产开发有限公司	原联营公司的子公司
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	原联营公司的子公司
武汉嘉秀房地产开发有限公司	原联营公司的子公司
叶瑞佳	本公司关键管理人员及其家庭成员
重庆渝富资本运营集团有限公司	本公司的第二大股东

十、 关联方关系及其交易（续）

4. 关联方交易

本集团向关联方销售商品和提供服务及关联方向本集团提供服务的价格以一般商业条款作为定价基础。关联方股权转让以销售商品和转让标的公允价值作为对价依据。拆入资金和拆出资金参考银行同期存贷款利率，经双方协商后确定。

(1) 向关联方销售商品或提供劳务

关联方	关联交易内容	2025年度	2024年度
中交集团	物业服务收入等	63,249,594.33	4,339.62
中交中南工程局有限公司	物业服务收入	54,321,596.87	6,627,017.45
中国交通建设股份有限公司	物业服务收入等	33,644,420.85	31,067,350.36
中交财信（聊城市）建设投资有限公司	物业服务收入	30,934,620.26	17,084,599.21
中交物业有限公司	物业服务收入等	24,064,187.69	24,407,203.14
中交隧道局（北京）置业有限公司	物业服务收入等	22,215,254.68	282,701.93
中交投资有限公司	物业服务收入	20,513,180.04	7,011,362.43
中交第三航务工程勘察设计院有限公司	物业服务收入等	17,708,126.84	639,377.88
中交滨江（上海）建设管理有限公司	物业服务收入等	14,988,094.42	10,423,513.97
中交天津航道局有限公司	物业服务收入等	12,111,193.45	7,673,618.09
中交国际铁道运营有限公司	物业服务收入等	11,794,431.43	12,606,693.02
中交建筑集团有限公司	餐费收入等	11,771,595.58	9,916,250.09
中交一公局集团有限公司	物业服务收入等	11,421,060.99	35,584,346.76
上海振华重工（集团）股份有限公司	物业服务收入等	8,825,037.39	11,373,211.49
上海航道物流有限公司	物业服务收入	8,612,060.39	7,317,644.32
中交第一航务工程勘察设计院有限公司	物业服务收入	7,929,056.62	7,919,811.34
厦门保润房地产开发有限公司	咨询服务等	7,449,362.27	18,668,131.32
海南中交总部经济发展有限公司	物业服务收入	7,412,552.22	16,369,620.94
中交七鲤古镇（赣州）文化发展有限公司	物业服务收入等	7,192,541.37	14,085,815.09
中交雄安产业发展有限公司	物业服务收入等	6,355,626.49	-
中交房地产集团	代建收入等	6,178,027.48	8,427,200.68
中交（天津）轨道交通运营管理有限公司	物业服务收入	6,072,570.24	-
重庆中交置业有限公司	物业服务收入	6,058,754.51	8,173,271.61

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2025年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

4. 关联方交易（续）

(1) 向关联方销售商品或提供劳务（续）

关联方	关联交易内容	2025年度	2024年度
中交高新科技产业发展有限公司	物业服务收入	5,889,612.86	3,000,000.00
中交（天津）疏浚工程有限公司	餐费收入等	5,792,719.29	2,926,054.55
中交海投城市发展建设有限公司	物业服务收入	5,366,171.08	507,871.37
中交路建（重庆）建设发展有限公司	物业服务收入	5,364,622.35	1,808,176.13
中交第二航务工程勘察设计院有限公司	物业服务收入等	5,360,006.27	2,374,057.28
中交地产宜兴有限公司	物业服务收入等	5,163,859.10	5,400,963.14
中交一公局集团建筑工程有限公司	物业服务收入	4,358,839.99	27,445,155.99
福建汉吉斯冷链物流有限公司	物业服务收入	3,597,337.03	5,978,444.25
中交嘉博智慧停车服务（重庆）有限公司	物业服务收入	3,478,209.63	5,151,541.72
济南市中控股集团有限公司	房产销售	-	3,921,498,319.40
中交一航局西南工程有限公司	房产销售	-	50,201,124.77
其他小额	销售商品/ 提供劳务	192,739,945.03	139,156,738.75

(2) 自关联方购买商品或接受服务

关联方	关联交易内容	2025年度	2024年度
中交一公局集团有限公司	接受建造劳务	198,122,794.92	601,807,930.91
中交建筑集团有限公司	接受建造劳务等	169,333,776.48	565,990,052.63
民航机场建设工程有限公司	接受建造劳务	91,556,202.71	502,489,850.17
中交第二航务工程局有限公司	接受建造劳务	66,016,787.01	142,165,727.05
中交一公局集团建筑工程有限公司	接受建造劳务	58,721,262.32	-
中交第三公路工程局有限公司	接受建造劳务	53,004,173.85	192,070,005.95
中交第四航务工程局有限公司	接受建造劳务	15,085,433.98	87,820,041.79
中交第二公路工程局有限公司	接受建造劳务	13,020,744.95	193,585,899.79
中交瑞通建筑工程有限公司	接受建造劳务	12,785,322.83	225,276,606.11
中交第一航务工程局有限公司	接受建造劳务	10,971,333.73	315,667,676.59
中交路建（重庆）建设发展有限公司	物业服务	10,700,000.00	-
天津思源兴业房地产经纪有限公司	销售代理	2,590,499.27	21,031,461.15
厦门益悦置业有限公司	咨询服务	-	32,516,469.54
其他小额	购买商品/接受劳务	23,194,173.37	45,037,888.67

十、 关联方关系及其交易（续）

4. 关联方交易（续）

(3) 租赁

本集团作为出租人

承租方名称	关联交易内容	2025年度	2024年度
中国交通建设股份有限公司	办公室租赁收入	8,901,735.74	8,830,875.17
华通置业有限公司	办公室租赁收入	1,375,411.92	-
中交滨江（上海）建设管理有限公司	车辆租赁收入	96,902.65	150,884.97
中交综合规划设计院有限公司	办公室租赁收入	-	3,798,431.83
北京华通公路桥梁监理咨询有限公司	办公室租赁收入	-	2,170,354.48
中交一公局土木工程建筑研究院有限公司	办公室租赁收入	-	2,126,150.98
中交一公局集团有限公司	办公室租赁收入	-	1,907,509.72
中交路桥建设有限公司	商铺租赁收入	-	860,436.76
中交装配式建筑科技有限公司	办公室租赁收入	-	851,269.96
中交一公局电气化工程有限公司	办公室租赁收入	-	820,525.73
中天房地产有限公司	办公室租赁收入	-	606,697.04
中交集团	办公室租赁收入	-	161,042.20
中交未名环保有限公司	办公室租赁收入	-	121,628.68
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	办公室租赁收入	-	102,758.93
中交二公局西南建设发展有限公司	办公室租赁收入	-	95,946.15
中交隧道工程局有限公司	办公室租赁收入	-	71,764.14
中交一公局第六工程有限公司	办公室租赁收入	-	63,771.74
中交广航局第五工程有限公司	办公室租赁收入	-	33,867.87
中交第三航务工程局有限公司	办公室租赁收入	-	33,867.87
中交路桥华南工程有限公司	办公室租赁收入	-	33,867.87

十、 关联方关系及其交易（续）

4. 关联方交易（续）

（3） 租赁（续）

本集团作为承租人

出租方名称	关联交易内容	2025年度	2024年度
中交一公局集团有限公司	办公室租赁	6,385,015.09	44,100,159.50
中交物业有限公司	办公室租赁	1,791,255.88	747,396.12
北京首都环线高速公路有限公司	高速服务区租赁	1,499,612.75	1,376,146.79
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	酒店租赁	1,358,223.50	-
上海航道物流有限公司	办公室租赁	1,113,106.19	-
中交第二航务工程勘察设计院有限公司	办公室租赁	283,500.00	-
北京一二零一印刷有限公司	办公室租赁	170,426.73	-
中交（汕头市）城市开发有限公司	办公室租赁	160,513.76	-
中交广州港口物业有限公司	车辆租赁	12,584.03	5,309.72
中交四航局第二工程有限公司	停车场租赁	-	925,020.21
中交第四航务工程局有限公司	办公室租赁	-	830,540.97
中交资产管理有限公司	办公室租赁	-	430,286.48
中交地产舟山有限公司	办公室租赁	-	274,076.52

十、 关联方关系及其交易（续）

4. 关联方交易（续）

（4） 向关联方提供担保

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
中交地产股份有限公司	佛山中交房地产开发有限公司（注1）	176,430,000.00	2018/9/21	2028/5/28至2029/4/28	注3
	佛山香颂置业有限公司（注1）	202,780,000.00	2018/9/21	2028/4/20至2029/1/20	注3
	武汉嘉秀房地产开发有限公司（注2）	39,200,000.00	2022/12/22	2029/5/10	注3
合计（注3）		418,410,000.00			

注1： 佛山中交房地产开发有限公司向本公司提供反保证担保。此外，由于持有佛山中交房地产开发有限公司2.63%股权的上海凝宇企业管理服务中心不具备担保条件，本公司在按自有持股比例47.37%承担担保责任的同时，额外承诺2.63%的担保责任。上海凝宇企业管理服务中心向本公司出具承诺函，承诺一旦本公司承担担保责任，上海凝宇企业管理服务中心将就其所持股权比例部分进行现金补偿。

佛山香颂置业有限公司向本公司提供反保证担保。此外，由于持有佛山香颂置业有限公司2.63%股权的上海凝宇企业管理服务中心不具备担保条件，本公司在按自有持股比例47.37%承担担保责任的同时，额外承诺2.63%的担保责任。上海凝宇企业管理服务中心向本公司出具承诺函，承诺一旦本公司承担担保责任，上海凝宇企业管理服务中心将就其所持股权比例部分对本公司进行现金补偿。

注2： 武汉嘉秀房地产开发有限公司为本公司提供反担保。

注3： 以上披露的向关联方提供担保为重大资产重组前房地产业务公司发生的担保。重大资产重组后，本集团未提供其他担保。

十、 关联方关系及其交易（续）

4. 关联方交易（续）

（5） 接受关联方提供担保

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
中交房地产集团	中交地产股份有限公司	1,100,000,000.00	2021/8/25	2027/2/25	注
		177,000,000.00	2024/11/15	2025/11/7	注
		500,000,000.00	2024/12/9	2028/6/9	注
保利发展控股集团股份有限公司	南京中悦房地产开发有限公司	287,877,439.47	2022/12/27	2030/12/11	注
常州路劲房地产开发有限公司	南京中劲房地产开发有限公司	52,704,000.00	2021/1/1	2028/12/20	注
		22,272,000.00	2021/1/5	2028/12/20	注
		24,104,000.00	2021/2/1	2028/12/20	注
合计		2,163,957,439.47			

注： 以上披露的接受关联方提供担保为重大资产重组前房地产业务公司发生的担保。重大资产重组后，本集团未新增其他担保。

（6） 关联方资金拆入

2025年发生的关联方资金拆入如下：

关联方	资金拆入金额
中交房地产集团	6,732,000,000.00
合肥金中京湖房地产开发有限公司	98,000,000.00
郑州展腾置业有限公司	46,200,000.00
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	29,400,000.00
厦门保润房地产开发有限公司	19,200,000.00

注： 以上披露的关联方资金拆入为重大资产重组前房地产业务公司发生的资金拆入。重大资产重组后，本集团未发生其他资金拆入。

十、 关联方关系及其交易（续）

4. 关联方交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

2024年发生的关联方资金拆入如下：

关联方	资金拆入金额
中交房地产集团有限公司	2,470,000,000.00
中国房地产开发集团有限公司	170,744,876.72
广州市城市建设开发有限公司	151,797,623.56
郑州展腾置业有限公司	89,100,000.00
南京隼耀房地产开发有限公司	76,000,000.00
金广文旅产业发展（山东）有限公司	76,000,000.00
厦门保润房地产开发有限公司	57,600,000.00
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	49,000,000.00
合肥金中京湖房地产开发有限公司	49,000,000.00
长沙金地金泰置业有限公司	24,500,000.00
合肥和冉房地产开发有限公司	23,100,000.00
北京毓秀置业有限公司	20,000,000.00
青岛城投新城开发建设有限公司	10,000,000.00

本集团从关联方拆入资金支付资金使用费，年利率为 0%-10.00%。本集团支付的资金使用费的详情见附注十、4（8）。

十、 关联方关系及其交易（续）

4. 关联方交易（续）

（7） 关联方资金拆出

2025年发生的关联方资金拆出如下：

关联方	资金拆出金额
佛山中交房地产开发有限公司	384,230,000.00
佛山香颂置业有限公司	233,810,000.00
台州滨交房地产开发有限公司	8,575,000.00

注： 以上披露的关联方资金拆入为重大资产重组前房地产业务公司发生的资金拆入。
重大资产重组后，本集团未发生其他资金拆入。

2024年发生的关联方资金拆出如下：

关联方	资金拆出金额
厦门益悦置业有限公司	613,480,000.00
济南市中控股集团有限公司	274,000,000.00
金广文旅产业发展（山东）有限公司	274,000,000.00
台州滨交房地产开发有限公司	17,850,000.00

本集团向关联方拆出资金收取资金使用费，年利率为 0%-9.00%。本集团收取的资金使用费的详情见附注十、4（9）。

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2025年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

4. 关联方交易（续）

（8） 支付资金使用费（利息支出）

关联方	2025年	2024年
中交房地产集团	338,116,490.13	484,597,783.60
中房集团	5,764,108.13	6,824,892.57
云南碧桂园房地产开发有限公司	3,080,307.95	25,058,465.75
常熟市城市经营投资有限公司	2,098,399.99	4,933,455.57
温州中交梁辉置业有限公司	1,180,929.40	1,778,683.80
成都中交花源美庐置业有限公司	659,694.44	950,583.34
青岛城投新城开发建设有限公司	337,497.00	38,888.89
北京毓秀置业有限公司	202,500.00	280,833.33
中交财务有限公司	106,979.16	1,973,626.75
广州市城市建设开发有限公司	-	8,234,501.22
武汉德禄房地产开发有限公司	-	8,117,761.28
厦门润悦雅颂房地产有限公司	-	6,321,205.47
金广文旅产业发展（山东）有限公司	-	1,208,613.70
南京隼耀房地产开发有限公司	-	1,146,977.16
中建七局地产集团有限公司	-	935,135.01
济南市中控股集团有限公司	-	394,060.27
合计	351,546,906.20	552,795,467.71

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2025年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

4. 关联方交易（续）

（9） 收取资金使用费（利息收入）

关联方	2025年	2024年
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	25,017,095.11	38,526,496.33
济南市中控股集团有限公司	12,046,368.57	2,720,031.02
金广文旅产业发展（山东）有限公司	12,046,368.57	2,720,031.02
华润置地控股有限公司	11,897,494.69	25,554,540.08
厦门益悦置业有限公司	8,322,651.39	9,682,787.04
重庆铭秉房地产开发有限公司	7,195,069.28	10,837,017.90
重庆铭勤房地产开发有限公司	5,197,933.00	7,828,985.54
金地（集团）股份有限公司	3,628,970.14	7,176,857.93
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	1,193,834.07	1,798,120.43
郑州滨悦房地产开发有限公司	476,181.66	3,042,528.78
中交财务有限公司	55,058.24	3,123,562.22
厦门悦盈企业咨询有限公司	6,418.87	9,667.92
武汉嘉秀房地产开发有限公司	-	12,344,605.86
台州滨交房地产开发有限公司	-	10,940,697.87
台州滨帆房地产开发有限公司	-	9,972,530.36
安宁金城华辉房地产开发有限公司	-	7,565,046.89
广州市城市建设开发有限公司	-	6,487,212.44
中交云南建设投资发展有限公司	-	6,172,525.21
重庆葆和房地产开发有限公司	-	3,648,332.36
重庆市金科宸居置业有限公司	-	2,793,087.06
合计	87,083,443.59	172,944,664.26

十、 关联方关系及其交易（续）

4. 关联方交易（续）

（10） 关联方债务重组

关联方	内容	2025年	2024年
中建七局地产集团有限公司	工抵房产生的其他收益	-	4,249,804.76

（11） 其他主要关联交易

2025 年度，本集团支付给本集团关键管理人员的薪酬为 496.46 万元（2024 年度：人民币 511.69 万元）。

本公司本年与中交房地产集团重组业务见附注六、2。

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2025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

	2025年12月31日		2024年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收款项				
中交集团	67,037,149.99	335,984.75	3,400.00	17.00
中交中南工程局有限公司	47,795,516.39	238,977.57	7,213,317.75	36,066.60
中交一公局集团建筑工程有限公司	29,005,459.74	145,027.30	28,311,246.37	141,556.24
中交一公局集团有限公司	23,160,914.67	114,396.28	27,323,529.42	138,096.15
中国交通建设股份有限公司	23,147,547.65	116,047.75	13,867,880.99	69,339.40
三亚中交瀚星投资有限公司	20,056,416.53	10,023,855.92	18,913,559.07	94,567.80
中交隧道局（北京）置业有限公司	18,954,770.41	94,773.85	2,490,016.99	12,450.09
中交房地产集团	16,803,342.18	5,784,016.71	12,000,000.00	-
中交投资有限公司	13,237,644.79	66,188.23	2,500,394.66	2,284.44
中交财信（聊城市）建设投资有限公司	13,184,726.74	65,923.63	15,022,337.50	75,111.69
海南中交总部经济发展有限公司	11,929,786.25	169,732.18	17,327,630.71	86,638.17
中交地产宜兴有限公司	8,306,131.95	916,863.99	3,880,906.14	19,404.53
中交路建（重庆）建设发展有限公司	7,603,166.40	634,074.99	1,916,666.70	-
中交第三航务工程勘察设计院有限公司	7,336,867.07	36,684.33	837,472.66	4,187.36
中交海投城市发展建设有限公司	5,703,925.73	164,346.80	948,699.94	4,743.51
中交滨江（上海）建设管理有限公司	5,100,939.22	25,504.70	2,806,683.31	13,694.37
中交地产武汉开发有限公司	5,096,270.57	2,587,204.32	-	-
中交建筑集团有限公司	4,938,279.37	33,600.41	1,119,784.15	5,598.92
中交（天津）轨道交通运营管理有限公司	4,874,467.29	24,372.34	-	-
中交一公局重庆城市建设发展有限公司	4,552,809.32	22,764.04	2,681,113.99	13,405.57
中交嘉博智慧停车服务（重庆）有限公司	3,740,535.73	110,370.08	3,321,001.49	16,605.01
天津港湾置业有限公司	3,131,600.28	318,682.51	2,742,376.42	17,066.25
中交七鲤古镇（赣州）文化发展有限公司	2,705,587.35	13,527.94	6,070,232.74	30,351.16
中交物业有限公司	1,905,776.81	9,528.89	18,602,698.26	93,006.95
济南市中控股集团有限公司	-	-	118,548,277.82	592,741.39
中交（巴中）投资发展有限公司	-	-	8,161,410.33	40,807.04
厦门保润房地产开发有限公司	-	-	5,977,945.92	-
其他	100,756,347.19	2,699,678.36	66,138,025.41	663,693.88
合计	450,065,979.62	24,752,127.87	388,726,608.74	2,171,433.52

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

	2025年12月31日		2024年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项				
其他	229,982.38	-	553,181.56	-
应收利息				
重庆铭秉房地产开发有限公司	-	-	40,726,596.77	3,054,494.76
重庆铭勤房地产开发有限公司	-	-	29,303,006.26	10,050,931.15
武汉嘉秀房地产开发有限公司	-	-	29,142,246.57	17,233,702.85
郑州滨悦房地产开发有限公司	-	-	27,133,091.12	23,385,280.75
华润置地控股有限公司	-	-	27,087,812.50	43,082.12
重庆葆和房地产开发有限公司	-	-	22,685,855.65	5,576,015.53
安宁金域华辉房地产开发有限公司	-	-	22,290,172.28	-
中交云南建设投资发展有限公司	-	-	18,323,630.11	-
重庆金科房地产开发有限公司	-	-	13,513,816.42	10,492,127.07
中交立达（天津）房地产开发有限公司	-	-	11,786,172.59	485,911.24
厦门大唐房地产集团有限公司	-	-	11,583,271.27	47,346.62
金地（集团）股份有限公司	-	-	9,049,918.24	7,001.71
台州滨交房地产开发有限公司	-	-	5,565,479.45	22,748.90
重庆市金科宸居置业有限公司	-	-	4,625,820.02	3,591,486.66
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	-	-	1,660,410.78	281,299.16
合计	-	-	274,477,300.03	74,271,428.52

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2025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）

	2025年12月31日		2024年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款				
华通置业有限公司	4,981,000.00	24,905.00	-	-
中交一公局集团有限公司	1,076,693.10	5,383.47	4,034,369.14	756.93
中交一公局（郑州）投资建设 有限公司	1,052,977.46	5,264.89	-	-
国投泰康信托有限公司	-	-	456,740,247.62	1,712,776.00
中交富力（北京）置业有限公司	-	-	450,000,000.00	168,300,000.00
佛山香颂置业有限公司	-	-	366,137,602.36	157,933,570.93
苏州金阖诚置业有限公司	-	-	305,218,565.78	2,301,549.80
济南市中控股集团有限公司	-	-	276,883,232.88	1,119,975.00
金广文旅产业发展（山东）有限 公司	-	-	276,883,232.88	1,119,975.00
北京茂康企业管理有限公司	-	-	257,720,817.49	143,957,443.11
佛山中交房地产开发有限公司	-	-	246,148,659.36	130,870,346.89
武汉嘉秀房地产开发有限公司	-	-	236,300,332.26	139,837,637.74
台州滨交房地产开发有限公司	-	-	184,078,405.50	752,420.49
安宁金域华辉房地产开发有限 公司	-	-	183,912,405.00	980,839.68
台州滨帆房地产开发有限公司	-	-	154,807,915.04	713,801.41
中交云南建设投资发展有限公司	-	-	150,000,000.00	801,462.68
重庆铭乘房地产开发有限公司	-	-	126,825,256.80	9,484,359.98
重庆铭勤房地产开发有限公司	-	-	91,956,117.00	31,540,948.13
重庆葆和房地产开发有限公司	-	-	81,905,157.65	1,880,542.42
四川雅恒房地产开发有限公司	-	-	61,840,422.93	28,755,796.66
重庆市金科宸居置业有限公司	-	-	48,403,000.00	37,580,089.20
东莞市万科中交中天创合房地产 有限公司	-	-	28,953,098.93	4,660,390.84
重庆金科房地产开发有限公司	-	-	26,950,000.00	20,923,980.00
厦门大唐房地产集团有限公司	-	-	23,100,000.00	94,421.25
郑州滨悦房地产开发有限公司	-	-	9,815,263.88	152,093.95
厦门保润房地产开发有限公司	-	-	5,972,330.67	24,411.90
金地（集团）股份有限公司	-	-	314,930.00	31,492.99
中交物业有限公司	-	-	57,435.00	-
其他	2,715,776.04	56,263.91	9,333,545.60	22,853.85
合计	9,826,446.60	91,817.27	4,064,292,343.77	885,553,936.83

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

	2025年12月31日		2024年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合同资产				
华通置业有限公司	9,571,757.70	478,587.89	-	-
中国交通建设股份有限公司	3,567,834.61	17,839.17	3,567,834.61	-
北京一二零一印刷有限公司	424,528.32	2,122.64	1,139,847.45	-
合计	13,564,120.63	498,549.70	4,707,682.06	-
长期应收款（含一年内到期）				
华润置地控股有限公司	-	-	1,577,800,000.00	4,658,124.02
厦门益悦置业有限公司	-	-	623,743,754.26	2,502,771.84
成都金牛区幸福汇轨道城市发展 有限公司	-	-	532,217,593.44	2,661,087.97
北京茂康企业管理有限公司	-	-	416,500,000.00	232,648,164.15
苏州隼泽房地产开发有限公司	-	-	392,000,000.00	1,470,000.00
金地（集团）股份有限公司	-	-	192,599,252.00	290,812.88
北京金地致远企业管理咨询 有限公司	-	-	26,483,963.71	132,419.82
重庆铭秉房地产开发有限公司	-	-	462,000.00	62,184.28
厦门悦盈企业咨询有限公司	-	-	186,824.00	934.12
合计	-	-	3,761,993,387.41	244,426,499.08

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

	2025年12月31日	2024年12月31日
应付款项		
中交一公局集团建筑工程有限公司	58,721,262.32	-
中交一公局集团有限公司	42,314,667.08	533,429,810.88
中交瑞通建筑工程有限公司	15,710,907.30	213,888,807.60
中交物业有限公司	11,006,659.55	6,528,097.63
中交路建（重庆）建设发展有限公司	10,700,000.00	-
中交（厦门）电子商务有限公司	5,481,138.50	1,392,648.90
中交第四航务工程局有限公司	102,799.08	111,910,961.96
中交建筑集团有限公司	-	520,860,935.99
中交第二航务工程局有限公司	-	432,610,503.85
民航机场建设工程有限公司	-	415,042,658.86
中交建筑集团第三工程有限公司	-	260,738,914.30
中交第一航务工程局有限公司	-	232,374,902.07
中交第二公路工程局有限公司	-	135,832,504.24
中交第三航务工程局有限公司	-	127,404,737.29
中交二航局建筑工程有限公司	-	109,992,599.28
中交第三公路工程局有限公司	-	106,094,397.04
中交一公局第七工程有限公司	-	20,728,683.61
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	-	7,650,433.24
厦门益悦置业有限公司	-	5,952,906.49
南京隼耀房地产开发有限公司	-	3,526,835.87
深圳碧盛发展有限公司	-	3,388,431.38
其他	3,387,057.15	21,614,455.69
合计	147,424,490.98	3,270,964,226.17

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

	2025年12月31日	2024年12月31日
应付票据		
民航机场建设工程有限公司	-	11,753,068.48
中交建筑集团有限公司	-	3,542,992.15
合计	-	15,296,060.63
合同负债		
中交投资咨询（北京）有限公司	771,787.29	771,787.29
华通置业有限公司	685,000.00	-
重庆中交置业有限公司	575,488.64	847,924.52
中交建筑集团有限公司	416,511.93	-
中交第一航务工程局有限公司	217,770.11	-
中交第四航务工程局有限公司	120,788.53	-
中交第二航务工程局有限公司	-	2,840,366.97
中交上海航道勘察设计研究院有限公司	-	1,407,023.49
其他	605,308.85	1,245,125.56
合计	3,392,655.35	7,112,227.83
预收款项		
中交一公局电气化工程有限公司	303,322.38	44,875.81
中国市政工程东北设计研究总院有限公司	289,000.00	-
中交路桥建设有限公司	-	2,297,377.74
其他	380,000.92	563,877.30
合计	972,323.30	2,906,130.85

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

	2025年12月31日	2024年12月31日
应付利息		
云南碧桂园房地产开发有限公司	-	57,414,575.33
福州中梁耀房地产开发有限公司	-	38,497,192.33
武汉德禄房地产开发有限公司	-	24,720,885.53
广州市城市建设开发有限公司	-	8,234,501.22
中建七局地产集团有限公司	-	6,679,751.33
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	-	1,096,794.53
厦门润悦雅颂房地产有限公司	-	808,178.80
北京毓秀置业有限公司	-	280,833.33
合计	-	137,732,712.40
应付股利		
中交物业有限公司	31,500,922.31	31,500,922.31
中交海洋投资控股有限公司	2,363,025.76	2,363,025.76
中国路桥工程有限责任公司	-	231,000,000.00
中房集团	-	29,000,000.00
合计	33,863,948.07	293,863,948.07

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2025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）

	2025年12月31日	2024年12月31日
其他应付款		
中交地产青岛城阳置业有限公司	1,485,324.22	-
中交建筑集团工程服务有限公司	1,235,246.64	1,169,278.71
中交物业有限公司	833,243.88	298,334.26
中交一公局第七工程有限公司	436,523.83	-
中交广州港口物业有限公司	426,188.39	-
中交（厦门）电子商务有限公司	173,314.91	554,005.33
中交房地产集团	126,552.03	504,656,783.24
中交地产宜兴有限公司	123,120.66	600,054.92
天津港湾置业有限公司	122,737.66	100,000.00
中交一公局集团有限公司	112,194.80	4,129,937.42
重庆二航置业发展有限公司	112,056.21	1,903,183.81
中交隧道工程局有限公司	102,760.69	102,760.69
中交昆明建设发展有限公司	-	16,000,000.00
中交第三航务工程局有限公司	-	45,000,000.00
中交第二航务工程局有限公司	-	60,413,281.20
长沙金地金泰置业有限公司	-	78,400,000.00
云南碧桂园房地产开发有限公司	-	315,688,562.37
武汉德禄房地产开发有限公司	-	48,674,733.01
首铸二号（东莞）房地产有限公司	-	9,250,000.00
厦门益悦置业有限公司	-	139,717,677.00
青岛城投新城开发建设有限公司	-	10,038,888.89
南京隼耀房地产开发有限公司	-	76,000,000.00
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	-	73,500,000.00
广州市城市建设开发有限公司	-	151,797,623.56
成都睿迹城市建设开发有限公司	-	82,594,776.00
常熟市城市经营投资有限公司	-	128,744,311.12
其他	718,760.18	14,824,344.89
合计	6,008,024.10	1,764,158,536.42
长期借款（含一年内到期）		
中交财务有限公司	-	39,050,104.17

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

	2025年12月31日	2024年12月31日
租赁负债（含一年内到期）		
中交一公局集团有限公司	123,157,694.62	-
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	5,155,752.87	-
中交物业有限公司	3,961,073.16	7,350,681.05
上海航道物流有限公司	3,533,654.93	-
北京一二零一印刷有限公司	1,703,228.41	-
中交地产舟山有限公司	-	285,714.28
合计	137,511,403.99	7,636,395.33
长期应付款（含一年内到期）		
中交房地产集团	-	16,776,302,276.63
厦门保润房地产开发有限公司	-	681,600,000.00
北京毓秀置业有限公司	-	420,000,000.00
深圳市卓越商业管理有限公司	-	387,500,000.00
厦门中泓房地产有限公司	-	377,300,000.00
郑州展腾置业有限公司	-	283,800,000.00
厦门润悦雅颂房地产有限公司	-	257,408,873.26
合肥和宸房地产开发有限公司	-	247,500,000.00
福州中梁耀房地产开发有限公司	-	214,228,000.00
中房集团	-	195,719,604.29
合肥和冉房地产开发有限公司	-	82,500,000.00
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	-	80,632,699.43
成都中交花源美庐置业有限公司	-	55,000,000.00
合肥金中京湖房地产开发有限公司	-	49,000,000.00
温州中交梁辉置业有限公司	-	38,576,261.85
常熟中南香缇苑房地产有限公司	-	34,132,500.00
南京隼耀房地产开发有限公司	-	25,007,555.54
北京铭海置业有限公司	-	301,672.20
北京路劲隼御房地产开发有限公司	-	0.01
合计	-	20,206,509,443.21

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 存放关联方的货币资金

	2025年12月31日	2024年12月31日
中交财务有限公司	48,563.76	90,384,414.66

十一、 承诺及或有事项

1. 重大承诺事项

于2025年12月31日，本集团无已签约但未支付的房地产项目合同金额（2024年12月31日：482,002.78万元），将在合同他方履行合同规定的责任与义务后于若干年内支付。

十二、 资产负债表日后事项

本公司无需披露的资产负债表日后事项。

十三、 其他重要事项

1. 终止经营

如附注六、2所述，本集团于2025年8月31日处置房地产开发业务，房地产开发业务划分为终止经营。

有关房地产开发业务的损益如下：

	2025年	2024年
收入	13,373,865,594.99	17,346,447,684.22
成本及费用	15,157,301,246.23	23,050,812,759.93
亏损总额	(1,783,435,651.24)	(5,704,365,075.71)
所得税费用	202,811,897.54	789,546,544.11
净亏损	(1,986,247,548.78)	(6,493,911,619.82)
终止经营净亏损	(1,986,247,548.78)	(6,493,911,619.82)
其中：归属于母公司股东的终止经营净亏损	(1,742,991,476.94)	(5,270,353,894.65)

十三、 其他重要事项

1. 终止经营（续）

房地产开发业务的现金流量如下：

	2025年	2024年
经营活动产生的现金流量净额	(329,825,340.22)	3,065,707,004.38
投资活动产生的现金流量净额	(7,469,794,744.08)	(601,184,285.25)
筹资活动产生的现金流量净额	1,382,197,925.63	(5,146,633,850.28)

2. 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，本集团有如下三个报告分部：

- (1) 房地产开发分部进行住宅房地产和商用房地产开发及销售；
- (2) 物业与租赁分部提供住宅房地产和商用房地产的物业服务、房产租赁服务；
- (3) 其他分部主要包括本集团的管理机构。

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各业务单元的经营成果分开进行管理。分部业绩，以报告的分部利润为基础进行评价。

经营分部间的转移定价，参照与第三方进行交易所采用的价格并由交易双方协商制定。

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2025年度

人民币元

十三、 其他重要事项（续）

2. 分部报告（续）

(1) 经营分部（续）

2025年

	房地产开发	物业与租赁	其他	抵销	合计
对外交易收入	13,332,574,723.03	1,289,817,541.12	84,502,307.09	-	14,706,894,571.24
其中：华南地区	1,628,581,565.75	369,192,153.40	4,801,765.86	-	2,002,575,485.01
华北地区	9,727,590,201.37	612,556,433.49	78,071,571.32	-	10,418,218,206.18
华东地区	1,038,965,552.75	149,607,724.03	1,566,668.94	-	1,190,139,945.72
西部地区	937,437,403.16	158,461,230.20	62,300.97	-	1,095,960,934.33
分部间交易收入	-	5,460,416.32	14,777,088.18	(20,237,504.50)	-
合计	13,332,574,723.03	1,295,277,957.44	99,279,395.27	(20,237,504.50)	14,706,894,571.24
采用权益法核算的投资收益	117,958,354.30	6,117.38	28,753,355.36	-	146,717,827.04
信用减值损失	13,708,178.25	35,785,849.01	(86,284.55)	-	49,407,742.71
资产减值损失	-	-	552,847.26	-	552,847.26
折旧费和摊销费	21,400,958.16	36,572,822.45	11,235,412.47	(6,099,490.93)	63,109,702.15
亏损总额	(715,354,803.48)	54,066,878.05	(1,115,172,768.51)	67,804,593.82	(1,708,656,100.12)
所得税费用	213,014,231.39	13,948,956.22	(2,673,131.50)	20,116,187.81	244,406,243.92
净亏损	(928,369,034.87)	40,117,921.83	(1,112,499,637.01)	47,688,406.01	(1,953,062,344.04)
资产总额	-	1,651,534,648.39	1,338,787,843.87	(613,399,284.55)	2,376,923,207.71
负债总额	-	1,096,762,190.69	588,647,294.82	(538,307,171.05)	1,147,102,314.46
采用权益法核算的长期股权投资	-	-	-	-	-
长期股权投资以外的其他非流动资产变化额*	(442,447,395.47)	174,061,017.37	(34,948,793.52)	7,174,403.67	(296,160,767.95)

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2025年度

人民币元

十三、 其他重要事项（续）

2. 分部报告（续）

(1) 经营分部（续）

2024年

	房地产开发	物业与租赁	其他	抵销	合计
对外交易收入	17,180,912,669.45	938,723,251.21	182,406,584.79	-	18,302,042,505.45
其中：华南地区	1,501,882,463.42	273,734,341.67	30,341,287.36	-	1,805,958,092.45
华北地区	9,108,262,134.09	403,340,089.01	144,804,280.80	-	9,656,406,503.90
华东地区	1,900,621,518.93	107,262,231.73	878,719.79	-	2,008,762,470.45
西部地区	4,670,146,553.01	154,386,588.80	6,382,296.84	-	4,830,915,438.65
分部间交易收入	-	5,347,941.24	112,350,518.45	(117,698,459.69)	-
合计	17,180,912,669.45	944,071,192.45	294,757,103.24	(117,698,459.69)	18,302,042,505.45
采用权益法核算的投资收益	(133,593,086.49)	60,870,582.15	(113,559,796.55)	617,879.59	(185,664,421.30)
信用减值损失	309,335,687.03	3,722,655.80	228,096,181.03	-	541,154,523.86
资产减值损失	3,444,777,275.65	-	95,604,355.94	46,817,461.13	3,587,199,092.72
折旧费和摊销费	45,068,946.49	16,086,109.90	29,713,612.73	(3,608,035.40)	87,260,633.72
亏损总额	(5,159,658,349.86)	206,942,901.08	(849,565,588.20)	121,045,614.93	(5,681,235,422.05)
所得税费用	723,924,323.09	33,153,494.90	(19,268,942.30)	(22,990,323.34)	714,818,552.35
净亏损	(5,883,582,672.95)	173,789,406.18	(830,296,645.90)	144,035,938.27	(6,396,053,974.40)
资产总额	113,404,347,441.71	1,344,965,391.01	31,819,552,679.64	(38,871,183,748.81)	107,697,681,763.55
负债总额	85,387,536,292.57	825,593,975.89	49,550,031,010.19	(39,104,088,693.51)	96,659,072,585.14
采用权益法核算的长期股权投资	378,950,681.75	1,175,969.50	4,241,618,335.29	-	4,621,744,986.54
长期股权投资以外的其他非流动资产变化额*	(308,545,538.86)	20,850,263.75	(12,302,111.33)	3,695,453.65	(296,301,932.79)

* 长期股权投资以外的其他非流动资产不包括金融资产和递延所得税资产

十三、 其他重要事项（续）

2. 分部报告（续）

（2） 其他信息

地理信息

本集团对外交易收入全部来源于中国大陆，非流动资产全部位于中国大陆。

主要客户信息

本集团2025年无来自某一单个客户的收入达到或超过本集团收入的10%（2024年：3,921,498,319.40元）。

十四、 公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

	2025年12月31日	2024年12月31日
应收利息	-	197,721,103.32
应收股利	-	1,026,000,000.00
其他应收款	628,385.30	24,373,362,292.69
合计	628,385.30	25,597,083,396.01

应收利息

（1） 应收利息分类

	2025年12月31日	2024年12月31日
关联方借款利息	-	260,982,813.63
减：坏账准备	-	63,261,710.31
合计	-	197,721,103.32

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

1. 其他应收款（续）

应收利息（续）

（2）坏账准备计提情况

2024年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
		(%)		(%)	
正常风险组合 (注1)	141,140,352.66	54.08	22,748.90	0.02	141,117,603.76
单项计提坏账准备 (注2)	119,842,460.97	45.92	63,238,961.41	52.77	56,603,499.56
合计	260,982,813.63	100.00	63,261,710.31	24.24	197,721,103.32

注1：正常风险组合，除单项计提信用损失准备的应收利息以外的客户，结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，按账龄分析法对本组合的应收利息计提信用损失准备。

注2：单项计提信用损失准备的应收利息是指信用风险已显著变化且单独进行减值测试的应收利息，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备。

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

1. 其他应收款（续）

应收利息（续）

（2）坏账准备计提情况（续）

单项计提坏账准备的应收利息情况如下：

	2025年			2024年		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	账面余额	坏账准备	计提理由
郑州滨悦房地产开发有限公司	-	-	-	27,133,091.12	23,385,280.75	债务人经营成果低于预期
昆明中交东盛房地产有限公司	-	-	-	58,586,301.36	17,639,155.89	债务人经营成果低于预期
武汉嘉秀房地产开发有限公司	-	-	-	29,142,246.57	17,233,702.85	债务人经营成果低于预期
郑州博尚房地产开发有限公司	-	-	-	4,980,821.92	4,980,821.92	债务人经营成果低于预期
合计	-	-	-	119,842,460.97	63,238,961.41	

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

1. 其他应收款（续）

应收利息（续）

（2）坏账准备计提情况（续）

应收利息按照未来 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：

	第一阶段 未来12个月预期 信用损失	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	22,748.90	63,238,961.41	63,261,710.31
重大资产重组	(22,748.90)	(63,238,961.41)	(63,261,710.31)
年末余额	-	-	-

（3）坏账准备的情况

应收利息坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	重大资产重组	年末余额
正常风险组合	22,748.90	-	(22,748.90)	-
单项计提坏账准备	63,238,961.41	-	(63,238,961.41)	-
合计	63,261,710.31	-	(63,261,710.31)	-

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

1. 其他应收款（续）

应收股利

(1) 应收股利分类

	2025年12月31日	2024年12月31日
中交地产（苏州）有限公司	-	504,000,000.00
中交地产产业发展有限公司	-	158,560,000.00
中交地产投资（上海）有限公司	-	116,000,000.00
其他子公司	-	247,440,000.00
合计	-	1,026,000,000.00

其他应收款

(1) 按账龄披露

	2025年12月31日	2024年12月31日
1年以内	628,433.15	6,546,414,310.08
1年至2年	-	8,310,265,195.90
2年至3年	-	9,292,302,535.57
3年至4年	-	3,348,177,496.97
4年至5年	-	191,317,515.74
5年以上	-	427,457,030.82
小计	628,433.15	28,115,934,085.08
减：其他应收款坏账准备	47.85	3,742,571,792.39
合计	628,385.30	24,373,362,292.69

十四、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（续）

(2) 按款项性质分类情况

	2025年12月31日	2024年12月31日
应收关联方款项	572,255.23	28,096,262,338.46
押金及保证金	9,570.00	6,183,188.45
代垫款	46,607.92	1,778,910.70
其他	-	11,709,647.47
合计	628,433.15	28,115,934,085.08

(3) 坏账准备计提情况

2025年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
低风险组合（注1）	628,433.15	100.00	47.85	0.01	628,385.30
合计	628,433.15	100.00	47.85	0.01	628,385.30

十四、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（续）

(3) 坏账准备计提情况（续）

2024年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
低风险组合（注1）	18,710,148,756.40	66.55	3,349,105.98	0.02	18,706,799,650.42
正常风险组合（注2）	11,492,358.17	0.04	8,490,480.82	73.88	3,001,877.35
单项计提坏账准备 （注3）	9,394,292,970.51	33.41	3,730,732,205.59	39.71	5,663,560,764.92
合计	28,115,934,085.08	100.00	3,742,571,792.39	13.31	24,373,362,292.69

注1：低风险组合，根据信用风险特征划分为低风险的组合，比如押金及保证金、本集团并表范围内的关联单位、联合营单位等。

注2：正常风险组合，除低风险组合项目及单项计提信用损失准备的其他应收款以外的客户，结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，按账龄分析法对本组合的其他应收款计提信用损失准备。

注3：单项计提信用损失准备的其他应收款是指信用风险已显著变化且单独进行减值测试的其他应收款，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备。

于2025年12月31日，按组合计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例（%）
低风险组合	628,433.15	47.85	0.01
合计	628,433.15	47.85	0.01

十四、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（续）

(3) 坏账准备计提情况（续）

单项计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	2025年			2024年		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提理由
中交（天津）置业有限公司	-	-	-	1,912,694,027.32	923,683,835.50	债务人经营成果低于预期
重庆嘉熹房地产开发有限公司	-	-	-	686,136,257.64	686,136,257.64	债务人经营成果低于预期
武汉锦绣雅郡置业有限公司	-	-	-	1,068,148,489.84	533,716,975.11	债务人经营成果低于预期
嘉兴新瑞置业有限公司	-	-	-	1,273,370,679.47	308,594,767.01	债务人经营成果低于预期
其他	-	-	-	4,453,943,516.24	1,278,600,370.33	债务人经营成果低于预期
合计	-	-	-	9,394,292,970.51	3,730,732,205.59	

十四、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（续）

(3) 坏账准备计提情况（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预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失	整个存续期预期信用损失	
		(未发生信用减值)	(已发生信用减值)	
年初余额	3,391,355.94	15,000.00	3,739,165,436.45	3,742,571,792.39
年初余额在本年阶段转换	(14,907.18)	14,907.18	-	-
本年计提	58,203.70	-	1,063.23	59,266.93
本年转回	(1,252,540.99)	(15,000.00)	(748,604.24)	(2,016,145.23)
其他变动	-	-	(46,323,833.86)	(46,323,833.86)
重大资产重组	(2,182,063.62)	(14,907.18)	(3,692,094,061.58)	(3,694,291,032.38)
年末余额	47.85	-	-	47.85

(4) 坏账准备的情况

其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年收回或转回	其他变动	重大资产重组	年末余额
低风险组合	3,349,105.98	-	(55,246.19)	-	(3,293,811.94)	47.85
正常风险组合	8,490,480.82	58,203.70	(1,212,294.80)	-	(7,336,389.72)	-
单项计提坏账准备	3,730,732,205.59	1,063.23	(748,604.24)	(46,323,833.86)	(3,683,660,830.72)	-
合计	3,742,571,792.39	59,266.93	(2,016,145.23)	(46,323,833.86)	(3,694,291,032.38)	47.85

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2025年度

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 长期股权投资

	2025年12月31日	2024年12月31日
子公司（1）	1,234,573,965.05	10,746,285,419.31
合营企业（2）	-	231,746,500.77
联营企业（3）	-	619,417,858.18
小计	1,234,573,965.05	11,597,449,778.26
减：减值准备（4）	-	924,418,974.61
合计	1,234,573,965.05	10,673,030,803.65

（1） 子公司：

2025年

	年初余额	增加投资	重大资产重组	年末余额	本年宣告分派股利
中交地产产业发展有限公司	256,693,417.58	-	-	256,693,417.58	-
中交地产投资（上海）有限公司	570,007,981.94	-	(570,007,981.94)	-	-
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	270,641,136.91	-	(270,641,136.91)	-	-
湖南修合地产实业有限责任公司	58,546,232.32	-	(58,546,232.32)	-	-
中交地产（苏州）有限公司	912,581,630.00	-	(912,581,630.00)	-	-
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	332,000,000.00	-	(332,000,000.00)	-	-
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	70,000,000.00	-	(70,000,000.00)	-	-
中房（天津）置业有限公司	51,000,000.00	-	(51,000,000.00)	-	-
重庆中交西南置业有限公司	147,500,000.00	-	(147,500,000.00)	-	-
中交（宁波）置业有限公司	28,000,000.00	-	(28,000,000.00)	-	-
苏州华投投资有限公司	46,500,000.00	-	(46,500,000.00)	-	-
惠州中交地产开发有限公司	16,463,310.00	-	(16,463,310.00)	-	-
中交温州置业有限公司	3,500,000.00	-	(3,500,000.00)	-	-
昆明中交金汇置业有限公司	39,000,000.00	-	(39,000,000.00)	-	93,600,000.00
华通置业有限公司	619,935,373.67	-	(619,935,373.67)	-	-
深圳中交房地产有限公司	72,650,000.00	200,000,000.00	(272,650,000.00)	-	-
中交美庐（杭州）置业有限公司	200,000,000.00	-	(200,000,000.00)	-	-
宁波中交美郡置业有限公司	49,625,000.00	-	(49,625,000.00)	-	-
中交房地产管理集团有限公司	654,480,705.33	-	-	654,480,705.33	-
宁波中交美庐置业有限公司	69,800,000.00	-	(69,800,000.00)	-	-
中交城市发展（山东）有限公司	19,105,789.34	-	(19,105,789.34)	-	-
粤东中交地产（惠州）有限公司	99,500,000.00	-	(99,500,000.00)	-	-
中交（长沙）置业有限公司	203,600,000.00	-	(203,600,000.00)	-	-
昆明中交东盛房地产有限公司	100,063,810.00	-	(100,063,810.00)	-	-
合肥中交房地产开发有限公司	120,000,000.00	-	(120,000,000.00)	-	-
重庆肃品房地产开发有限公司	52,500,000.00	-	(52,500,000.00)	-	-
中交华创地产（苏州）有限公司	480,000,000.00	-	(480,000,000.00)	-	-
中交地产（郑州）有限公司	46,000,000.00	-	(46,000,000.00)	-	-
重庆美宸房地产开发有限公司	39,680,000.00	-	(39,680,000.00)	-	-

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2025年度

人民币元

十四、 公司财务报表主要项目注释（续）

2. 长期股权投资（续）

(1) 子公司（续）：

2025年

	年初余额	增加投资	重大资产重组	年末余额	本年宣告分派股利
昆明中交熙盛房地产有限公司	359,600,000.00	-	(359,600,000.00)	-	-
重庆中交云栖美庐置业有限公司	19,900,000.00	-	(19,900,000.00)	-	-
广西中交城市投资发展有限公司	103,864,920.33	-	(103,864,920.33)	-	-
中交贵州房地产有限公司	385,000,000.00	-	(385,000,000.00)	-	-
重庆中交西园雅集置业有限公司	407,513,891.20	-	(407,513,891.20)	-	-
武汉锦绣雅郡置业有限公司	10,000,000.00	-	(10,000,000.00)	-	-
西安沣河映象置业有限公司	200,000,000.00	-	(200,000,000.00)	-	-
郑州祥悦房地产开发有限公司	60,036,000.00	-	(60,036,000.00)	-	-
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	910,000,000.00	-	(910,000,000.00)	-	-
重庆中交西北置业有限公司	100,000,000.00	-	(100,000,000.00)	-	-
云南碧清房地产开发有限公司	2,313,411.00	-	(2,313,411.00)	-	-
中交（云南）房地产开发有限公司	100,000,000.00	-	(100,000,000.00)	-	-
怒江碧桂园房地产开发有限公司	6,002,532.00	-	(6,002,532.00)	-	-
河北雄安启晨置业有限公司	770,000,000.00	-	(770,000,000.00)	-	-
中交雄安产业发展有限公司	1,230,092,000.00	-	(1,230,092,000.00)	-	-
长沙金拾通达房地产开发有限公司	150,000,000.00	-	(150,000,000.00)	-	-
上海远通置业有限公司	-	14,987,544.32	-	14,987,544.32	-
长沙瑞季酒店管理有限公司	-	5,824,020.13	-	5,824,020.13	-
中交物业服务集团有限公司	302,588,277.69	-	-	302,588,277.69	-
合计	10,746,285,419.31	220,811,564.45	(9,732,523,018.71)	1,234,573,965.05	93,600,000.00

十四、 公司财务报表主要项目注释（续）

2. 长期股权投资（续）

（2） 合营企业：

2025年

被投资单位	投资成本	年初账面价值	年初减值准备	本年变动		年末账面价值	年末减值准备
				权益法下投资损益	重大资产重组		
合营企业							
长沙金地金泰置业有限公司	97,020,000.00	126,107,582.77	-	(7,308.26)	(126,100,274.51)	-	-
佛山中交房地产开发有限公司	90,000,000.00	6,819,378.77	(6,819,378.77)	-	(6,819,378.77)	-	-
佛山香颂置业有限公司	90,000,000.00	-	-	-	-	-	-
成都中交花源美庐置业有限公司	50,000,000.00	61,292,108.27	-	(18,821.93)	(61,273,286.34)	-	-
中交富力（北京）置业有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-
杭州康欣置业有限公司	100,000,000.00	37,527,430.96	-	(3,134,336.20)	(34,393,094.76)	-	-
小计	477,020,000.00	231,746,500.77	(6,819,378.77)	(3,160,466.39)	(228,586,034.38)	-	-

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2025年度

人民币元

十四、 公司财务报表主要项目注释（续）

2. 长期股权投资（续）

（3） 联营企业：

2025年

被投资单位	投资成本	年初账面价值	年初减值准备	本年变动					年末账面价值	年末减值准备
				减少投资	权益法下投资损益	现金股利	其他	重大资产重组		
联营企业										
四川雅恒房地产开发有限公司	100,000,000.00	-	-	-	1.00	-	(1.00)	-	-	-
合肥金中京湖房地产开发有限公司	349,241,439.68	368,780,820.35	-	-	(15,448,284.58)	-	-	(353,332,535.77)	-	-
厦门润悦雅颂房地产有限公司	213,759,000.00	250,637,037.83	-	(213,419,700.00)	25,495.32	-	-	(37,242,833.15)	-	-
郑州滨悦房地产开发有限公司	8,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	671,000,439.68	619,417,858.18	-	(213,419,700.00)	(15,422,788.26)	-	(1.00)	(390,575,368.92)	-	-

十四、 公司财务报表主要项目注释（续）

2. 长期股权投资（续）

（4） 长期股权投资减值准备的情况：

	2024年
子公司	
西安沔河映象置业有限公司	200,000,000.00
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	145,602,107.84
中交贵州房地产有限公司	134,168,844.48
中交地产投资（上海）有限公司	107,975,049.61
昆明中交东盛房地产有限公司	100,063,810.00
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	70,000,000.00
湖南修合地产实业有限责任公司	58,546,232.32
重庆中交西园雅集置业有限公司	32,209,715.24
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	25,032,856.93
重庆中交云栖美庐置业有限公司	11,341,983.85
武汉锦绣雅郡置业有限公司	10,000,000.00
重庆美宸房地产开发有限公司	9,875,071.22
中交（长沙）置业有限公司	6,781,392.35
怒江碧桂园房地产开发有限公司	6,002,532.00
小计	917,599,595.84
合营企业	
佛山中交房地产开发有限公司	6,819,378.77
小计	6,819,378.77
合计	924,418,974.61

十四、 公司财务报表主要项目注释（续）

3. 营业收入及成本

(1) 营业收入和营业成本情况

	2025年		2024年	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	14,175,091.29	8,733,165.49	122,688,064.36	1,928,514.67

(2) 营业收入分解信息

报告分部	2025年	2024年
商品类型		
咨询服务收入	12,384,033.76	116,015,740.84
担保收入	1,791,057.53	6,672,323.52
合计	14,175,091.29	122,688,064.36
商品转让的时间		
在某一时段内转让	14,175,091.29	122,688,064.36

4. 投资收益

	2025年	2024年
成本法核算的长期股权投资取得股利产生的投资收益	93,600,000.00	52,550,000.00
处置成本法核算的长期股权投资产生的投资损失	(4,722,090.48)	-
权益法核算的长期股权投资损失	(18,583,254.65)	(1,737,849.69)
合计	70,294,654.87	50,812,150.31

一、非经常性损益明细表

	2025年	2024年
非流动性资产处置损益	504,347.38	393,563.50
计入当年损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对损益产生持续影响的政府补助除外）	965,379.02	638,236.16
计入当年损益的对非金融企业收取的资金占用费	47,880,802.24	70,872,118.49
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	798,848.30	36,637,538.67
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	65,714,005.45
债务重组损益	4,462,099.44	17,486,499.56
受托经营取得的托管费收入	9,601,652.70	12,450,668.38
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(24,841,927.54)	5,337,317.87
合计	39,371,201.54	209,529,948.08
减：所得税影响	15,927,701.01	24,734,471.89
减：少数股东权益影响（税后）	11,631,570.25	42,159,332.68
归属于母公司股东的非经常性损益	11,811,930.28	142,636,143.51

本集团对非经常性损益项目的确认按照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2023]65号）的规定执行。

二、净资产收益率和每股收益

2025年

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本	稀释
归属于公司普通股股东的净利润	75.36	(2.29)	(2.29)
扣除非经常损益后归属于公司普通股股东的净利润	75.88	(2.30)	(2.30)

注：由于净利润和加权净资产均为负数，净资产收益率为正数，但不代表公司盈利。

2024年

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本	稀释
归属于公司普通股股东的净利润	942.36	(7.16)	(7.16)

中交地产股份有限公司
财务报表补充资料
2025年度

人民币元

报告期利润	加权平均净资产 收益率 (%)	每股收益	
		基本	稀释
扣除非经常损益后归属于公司普通股 股东的净利润	693.07	(7.36)	(7.36)

中交地产股份有限公司董事会
2026年4月13日