

证券代码：000736

证券简称：中交地产

公告编号：2025-032

债券代码：149610

债券简称：21 中交债

债券代码：148385

债券简称：23 中交 04

债券代码：148551

债券简称：23 中交 06

债券代码：134164

债券简称：25 中交 01

债券代码：133965

债券简称：25 中交 02

## 中交地产股份有限公司

### 关于同一控制下企业合并追溯财务数据的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

中交地产股份有限公司（以下简称“公司”）于2025年4月11日召开第九届董事会第四十九次会议及第九届监事会第二十次会议审议通过了《关于同一控制下企业合并追溯财务数据的议案》。现将具体情况公告如下：

#### 一、本次财务报表追溯调整的原因

公司于2024年11月1日召开第九届董事会第四十四次会议审议通过了《关于收购中交物业服务集团有限公司100%股权的议案》，2024年11月18日，公司召开2024年第十一次临时股东大会审议通过了上述议案。2024年12月11日，中交物业服务集团有限公司收到北京市工商行政管理局东城分局受理通知书，对中交物业服务集团有限公司相关工商变更申请予以受理。

由于公司和中交物业服务集团有限公司同受中国交通建设集团

有限公司控制，因此公司收购中交物业服务集团有限公司100%股权，属于同一控制下企业合并，需按照同一控制下企业合并的相关规定，对2024年度期初数进行追溯调整。

根据《企业会计准则》及其相关指南、解释等规定，同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的净资产的入账价值相对于为进行企业合并支付的对价账面价值之间的差额，应调整资本公积（资本溢价）项目或其他所有者权益项目，在合并当期编制合并财务报表时，应对报表的期初数进行调整，同时应对比较报表的有关项目进行调整。在编制比较报表时，应将被合并方的有关资产、负债并入，同时因合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的资本公积（资本溢价或股本溢价）。对于被合并方在企业合并前实现的留存收益（盈余公积和未分配利润之和）中归属于合并方的部分，自资本公积转入留存收益。

## 二、追溯调整后对前期财务状况和经营成果的影响

### 1、合并资产负债表 2024 年期初主要项目调整情况

单位：人民币元

报表项目	2023 年 12 月 31 日调整后	2023 年 12 月 31 日调整前	调整数
货币资金	12,303,496,041.81	12,009,553,157.76	293,942,884.05
应收账款	305,096,231.06	98,992,729.60	206,103,501.46
应收款项融资	400,000.00	0.00	400,000.00
预付款项	364,644,237.62	360,725,428.42	3,918,809.20
其他应收款	4,221,041,247.84	4,152,938,488.22	68,102,759.62
存货	93,256,631,437.19	93,256,400,536.32	230,900.87
其他流动资产	2,956,528,834.77	2,950,915,348.05	5,613,486.72
流动资产合计	116,057,627,621.73	115,479,315,279.81	578,312,341.92
长期应收款	522,748,651.92	522,748,651.92	0.00
长期股权投资	5,172,466,346.32	5,172,466,346.32	0.00
其他权益工具投资	59,591,490.77	56,855,490.77	2,736,000.00

报表项目	2023年12月31日调整后	2023年12月31日调整前	调整数
投资性房地产	375,724,116.16	375,724,116.16	0.00
固定资产	117,173,625.23	114,425,499.72	2,748,125.51
使用权资产	37,203,113.58	31,729,439.26	5,473,674.32
无形资产	17,072,180.57	14,061,484.18	3,010,696.39
长期待摊费用	53,075,066.52	29,005,075.38	24,069,991.14
递延所得税资产	478,862,108.85	468,286,340.71	10,575,768.14
其他非流动资产	379,249,275.81	379,249,275.81	0.00
非流动资产合计	7,213,165,975.73	7,164,551,720.23	48,614,255.50
资产总计	123,270,793,597.46	122,643,867,000.04	626,926,597.42
短期借款	1,468,322,249.38	1,468,322,249.38	0.00
应付票据	318,406,836.46	318,406,836.46	0.00
应付账款	15,106,024,044.17	14,977,741,990.58	128,282,053.59
预收款项	11,688,316.94	3,770,120.27	7,918,196.67
合同负债	21,611,342,615.36	21,573,280,500.03	38,062,115.33
应付职工薪酬	198,803,578.05	194,529,649.16	4,273,928.89
应交税费	1,809,859,071.00	1,777,550,574.26	32,308,496.74
其他应付款	2,713,672,694.56	2,585,903,039.75	127,769,654.81
一年内到期的非流动负债	16,182,049,886.10	16,177,271,512.04	4,778,374.06
其他流动负债	1,014,435,049.05	1,008,138,337.14	6,296,711.91
流动负债合计	60,434,604,341.07	60,084,914,809.07	349,689,532.00
长期借款	18,085,881,483.06	18,085,881,483.06	0.00
应付债券	7,288,804,960.55	7,288,804,960.55	0.00
租赁负债	20,545,057.38	16,442,835.95	4,102,221.43
长期应付款	18,615,283,542.49	18,608,975,190.05	6,308,352.44
长期应付职工薪酬	7,559,050.83	521,153.91	7,037,896.92
预计负债	10,542,078.43	10,542,078.43	0.00
递延收益	40,367,229.47	40,367,229.47	0.00
递延所得税负债	421,003,198.08	420,336,724.94	666,473.14
其他非流动负债	412,023,648.06	412,023,648.06	0.00
非流动负债合计	44,902,010,248.35	44,883,895,304.42	18,114,943.93
负债合计	105,336,614,589.42	104,968,810,113.49	367,804,475.93
实收资本（或股本）	695,433,689.00	695,433,689.00	0.00
资本公积	343,309,493.06	161,125,582.76	182,183,910.30
其他综合收益	-50,159,392.41	-50,183,381.92	23,989.51
盈余公积	118,249,106.09	118,249,106.09	0.00
未分配利润	752,851,045.30	690,981,283.42	61,869,761.88
归属于母公司股东权益合计	1,859,683,941.04	1,615,606,279.35	244,077,661.69
少数股东权益	16,074,495,067.00	16,059,450,607.20	15,044,459.80
股东权益合计	17,934,179,008.04	17,675,056,886.55	259,122,121.49

报表项目	2023年12月31日调整后	2023年12月31日调整前	调整数
负债和股东权益总计	123,270,793,597.46	122,643,867,000.04	626,926,597.42

## 2、合并利润表主要项目调整情况

单位：人民币元

报表项目	2023年度调整后	2023年度调整前	调整数
营业收入	33,027,834,051.41	32,468,131,061.09	559,702,990.32
营业成本	29,473,193,255.91	29,071,730,621.06	401,462,634.85
税金及附加	475,992,961.37	474,597,671.21	1,395,290.16
销售费用	1,131,526,726.97	1,120,492,417.80	11,034,309.17
管理费用	489,774,998.06	435,128,350.76	54,646,647.30
研发费用	4,014,513.85	3,779,137.74	235,376.11
财务费用	698,099,130.85	698,384,707.61	-285,576.76
其他收益	28,982,389.80	27,818,712.23	1,163,677.57
投资收益	8,427,021.52	8,427,021.52	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-189,828,374.53	-186,995,214.96	-2,833,159.57
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,317,272,474.84	-1,317,272,474.84	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2,638,529.73	2,637,878.51	651.22
营业外收入	8,831,468.24	8,602,147.32	229,320.92
营业外支出	13,315,785.27	12,904,174.25	411,611.02
利润总额（亏损以“-”号填列）	-716,304,760.95	-805,667,949.56	89,363,188.61
减：所得税费用	686,386,070.47	666,545,566.20	19,840,504.27
净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,402,690,831.42	-1,472,213,515.76	69,522,684.34
归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,611,229,729.40	-1,673,099,491.28	61,869,761.88
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	208,538,897.98	200,885,975.52	7,652,922.46
综合收益总额	-1,400,017,537.58	-1,469,564,211.43	69,546,673.85
归属于母公司股东的综合收益总额	-1,608,556,435.56	-1,670,450,186.95	61,893,751.39
归属于少数股东的综合收益总额	208,538,897.98	200,885,975.52	7,652,922.46
每股收益：			-
（一）基本每股收益	-2.32	-2.41	0.09
（二）稀释每股收益	-2.32	-2.41	0.09

### 3、合并现金流量表主要项目调整情况

单位：人民币元

报表项目	2023 年度 调整后	2023 年度 调整前	调整数
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	27,721,478,854.39	27,230,788,835.53	490,690,018.86
收到的税费返还	813,606,207.06	813,606,207.06	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	1,762,902,048.01	1,580,233,471.15	182,668,576.86
经营活动现金流入小计	30,297,987,109.46	29,624,628,513.74	673,358,595.72
购买商品、接受劳务支付的现金	17,153,520,374.75	16,895,426,104.27	258,094,270.48
支付给职工以及为职工支付的现金	620,744,532.19	496,476,905.35	124,267,626.84
支付的各项税费	1,880,917,291.75	1,851,569,963.70	29,347,328.05
支付其他与经营活动有关的现金	3,492,170,207.27	3,332,573,390.37	159,596,816.90
经营活动现金流出小计	23,147,352,405.96	22,576,046,363.69	571,306,042.27
经营活动产生的现金流量净额	7,150,634,703.50	7,048,582,150.05	102,052,553.45
二、投资活动产生的现金流量：	—	—	
收回投资收到的现金	1,228,808,123.70	1,228,808,123.70	0.00
取得投资收益收到的现金	316,877,119.48	316,877,119.48	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	1,694,001.30	1,693,350.08	651.22
收到其他与投资活动有关的现金	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00
投资活动现金流入小计	1,557,379,244.48	1,547,378,593.26	10,000,651.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	75,135,971.55	46,043,806.10	29,092,165.45
投资支付的现金	505,894,975.29	505,894,975.29	0.00
投资活动现金流出小计	581,030,946.84	551,938,781.39	29,092,165.45
投资活动产生的现金流量净额	976,348,297.64	995,439,811.87	-19,091,514.23
三、筹资活动产生的现金流量：	—	—	
吸收投资收到的现金	539,720,503.08	418,280,094.12	121,440,408.96
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	418,280,094.12	418,280,094.12	0.00
取得借款所收到的现金	29,621,141,769.38	29,621,141,769.38	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	107,605,352.71	107,605,352.71	0.00
筹资活动现金流入小计	30,268,467,625.17	30,147,027,216.21	121,440,408.96
偿还债务所支付的现金	34,176,889,777.05	34,176,889,777.05	0.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	2,579,098,007.50	2,572,540,783.63	6,557,223.87
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	96,325,000.00	96,325,000.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的	254,396,073.06	254,396,073.06	0.00

报表项目	2023 年度 调整后	2023 年度 调整前	调整数
现金			
筹资活动现金流出小计	37,010,383,857.61	37,003,826,633.74	6,557,223.87
筹资活动产生的现金流量净额	-6,741,916,232.44	-6,856,799,417.53	114,883,185.09
五、现金及现金等价物净增加额	1,385,066,768.70	1,187,222,544.39	197,844,224.31
加：期初现金及现金等价物余额	8,769,536,261.06	8,681,700,280.53	87,835,980.53
六、期末现金及现金等价物余额	10,154,603,029.76	9,868,922,824.92	285,680,204.84

### 三、董事会关于本次追溯调整财务数据的说明

公司第九届董事会审计委员会第十五次会议、第九届董事会第四十九次会议审议通过了《关于同一控制下企业合并追溯财务数据的议案》。本次追溯调整事项按照《企业会计准则》等相关法规进行，追溯调整后的财务报表能更加客观、公允地反映公司财务状况和经营成果，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

### 四、监事会关于本次追溯调整财务数据的说明

公司第九届监事会第二十次会议审议通过了《关于同一控制下企业合并追溯财务数据的议案》。本次追溯调整事项符合《企业会计准则》的相关规定，追溯调整后的财务报表能够客观、真实地反映公司财务状况和经营成果。本次追溯调整事项的审批程序符合公司《章程》和有关法律法规的规定，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。

### 五、备查文件

- (一) 第九届董事会第四十九次会议决议
- (二) 第九届监事会第二十次会议决议
- (三) 第九届董事会审计委员会第十五次会议决议

特此公告。

中交地产股份有限公司董事会

2025年4月14日