

中交地产股份有限公司
2025 年半年度报告

2025 年 08 月 29 日

重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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。

公司负责人郭主龙、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)梅瑰声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

公司所有董事均亲自出席了审议本次半年报的董事会会议。

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》中房地产业的披露要求。

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“经营情况讨论与分析”等章节中关于公司未来发展可能面临的风险因素。

公司计划本报告期不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 释义	4
第二节 公司简介和主要财务指标	5
第三节 管理层讨论与分析	8
第四节 公司治理、环境和社会	25
第五节 重要事项	26
第六节 股份变动及股东情况	46
第七节 债券相关情况	50
第八节 财务报告	54
第九节 其他	260

第一节 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》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
重庆证监局	指	中国证券监督管理委员会重庆监管局
深交所	指	深圳证券交易所
报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
本报告	指	本公司 2025 年半年度报告

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

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（如有）	中交地产		
公司的外文名称（如有）	CCCG Real Estate Company Limited		
公司的外文名称缩写（如有）	CREC		
公司的法定代表人	郭主龙		

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	王婷
联系地址	重庆市渝北区洪湖东路 9 号财富大厦 B 座 9 楼	重庆市渝北区洪湖东路 9 号财富大厦 B 座 9 楼
电话	023-67530016	023-67530016
传真	023-67530016	023-67530016
电子信箱	zfdc000736@163.com	zfdc000736@163.com

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2024 年度报告。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2024 年度报告。

3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用 不适用

四、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

适用 不适用

	本报告期	上年同期		本报告期比上年 同期增减
		调整前	调整后	调整后
营业收入（元）	13,245,578,056.77	8,980,201,842.89	9,374,188,552.64	41.30%
归属于上市公司股东的 净利润（元）	-1,179,829,914.31	-982,721,740.18	-975,889,831.81	-20.90%
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益 的净利润（元）	-1,187,094,952.37	-1,001,350,449.08	-1,001,350,449.08	-18.55%
经营活动产生的现金 流量净额（元）	304,839,876.91	743,945,709.32	715,874,881.92	-57.42%
基本每股收益（元/股）	-1.58	-1.41	-1.40	-12.86%
稀释每股收益（元/股）	-1.58	-1.41	-1.40	-12.86%
加权平均净资产收益 率	28.30% （注）	-85.22%	-69.67%	（不适用）
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上 年度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	96,623,415,420.55	107,697,681,763.55	107,697,681,763.55	-10.28%
归属于上市公司股东的 净资产（元）	-4,758,758,833.48	-3,578,928,919.17	-3,578,928,919.17	-32.97%

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

截止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）	-1.5792

五、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

六、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-2,978.63	
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	939,127.43	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	36,596,021.03	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	798,848.30	
债务重组损益	1,590,712.39	
受托经营取得的托管费收入	5,992,275.38	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-19,358,260.27	
减：所得税影响额	11,428,869.05	
少数股东权益影响额（税后）	7,861,838.52	
合计	7,265,038.06	

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形。

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

（一）报告期内公司所处的行业情况

2025 年伊始，国家发改委即将“推动房地产市场止跌回稳”列为全年防风险核心任务之一，并同步部署稳就业、促增收以夯实住房消费基础；2 月 28 日，政治局会议首次把“稳住楼市股市”纳入宏观总体要求，明确房地产是化解重点领域风险的关键；3 月全国两会《政府工作报告》再次强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，并从供需协同、产品升级、金融支持、保障体系完善四维度提出系统举措，标志调控思路由“三稳”迈向“构建新模式”；同期，中央办公厅发文细化“稳楼市”路径——推动城中村及危旧房改造，允许地方通过专项债券收购存量商品房转为保障房，为全年政策落地提供操作指引。地方层面积极响应中央政策，聚焦“好房子”建设，从供需协同全力推动行业转型，城市更新行动加速推进，房地产企业逐步从“规模驱动”向“产品+运营”双轮驱动转型。

（二）公司所从事的主要业务

2025 年上半年，面对“稳住楼市股市、建设好房子”的政策新周期，公司从事房地产开发、经营与销售主业，同步发力融资代建、城市更新、TOD 综合体、产业及物流地产等轻资产赛道，产品谱系继续以刚需和改善性住宅为核心，配套商业、公寓、产业园、特色小镇及城市综合体，围绕“美好生活营造者”定位，迭代“雅颂天地，和美中国”品牌愿景与“交融天下，联心筑家”品牌使命，以产品力+服务力双擎驱动，在“好房子”建设标准下落地绿色、智慧、健康住宅示范，销售与交付均实现“量稳质升”。公司依托中交集团央企平台优势，纵深推进区域深耕、成本适配及数字化运营，深化改革、精细化管理，品牌价值与专业力持续提升。

公司自 2024 年 12 月完成对中交物业服务集团 100%股权收购后，积极整合内外部优势资源，夯实物业管理发展根基，精准匹配住建部“好房子、好服务”要求，将服务产品化、产品品质化、品质品牌化，回归服务本质，持续提升客户满意度；推动打造独具中交特色的商业运营体系，依托中交集团优势资源背书，以资产保值增值为核心目标，快速锻造地产后时代所需的物业管理和资产运营管理能力。中交服务作为中交集团市场化试点单位和唯一物业资源整合平台、总控平台、发展平台，以“交心服务，让生活更美好”为使命，构建“以人中心”的全生命周期生活服务与“以物中心”的全产业链资产运营体系，为公司存量资产盘活、销售导流及长期可持续现金流提供坚实支撑，轻重并举的发展格局进一步夯实。

（三）报告期公司经营情况回顾

1、基本情况

报告期内，公司主营业务利润主要来源于房地产业务，主营业务构成未发生重大变化。

财务指标方面：截至2025年6月30日，公司总资产966.23亿元，较上年末下降10.28%，归属于上市公司股东的净资产-47.59亿元，较上年末下降32.97%；2025年1-6月实现营业收入132.46亿元，较上年同期增加41.30%，利润总额为-11.56亿元，归属于上市公司股东净利润为-11.80亿元。

经营指标方面：公司在2025年1-6月（全口径）实现签约销售面积33.70万平方米，较上年同期减少27.9%；实现签约销售金额61.19亿元，较上年同期减少30.5%；实现销售回款68.63亿元，较上年同期减少42.6%；2025年1-6月（权益口径）实现签约销售金额41.38亿元，较上年同期减少34.2%；实现销售回款46.2亿元，较上年同期减少50.2%。物业管理业务2025年1-6月新拓物业面积313.89万平米，在管面积5,576.69万平方米。

经营管理方面：围绕“好房子”标准，构建覆盖投资、设计、招采、施工、交付、运营的全生命周期管理体系。前端以全景计划锁定开发节奏与成本基线，中端依托战略集采平台与数字化系统实时比对动态成本，后端通过低效资产盘活、业态细分、去化方案迭代实现货值优化；同步发布“中交好房子”六大标准模块，升级第四代住宅设计指引，引入AI住宅课题成果，建立专业人才库与品控节点库，确保品质、成本、流速在全程可控可追溯。

防范风险方面：坚持“去存量、稳资金、守底线”并举。聚焦尾盘和重点项目，分类施策去库存，以回款为王，持续盘活车位、商业等沉淀资产；紧抓政策窗口，多通道优化融资结构，确保资金链安全稳健。同步升级合规、审计、安全三道防线，常态化排查隐患，风险早识别、早化解，责任层层压实，为企业轻装转型营造安全稳定的发展环境。

党建工作方面：坚持以高质量党建引领高质量发展，把理论学习、文化建设和监督执纪贯通到项目一线。通过“第一议题”读书班、警示教育、案例研讨等形式，推动党的创新理论入脑入心；以差异化考核和支部书记队伍建设为抓手，夯实基层党建责任；同步开展政治监督、专项整治和巡察整改，紧盯关键领域，堵塞管理漏洞，为企业稳健运营提供坚强纪律保障。

资本运作方面：积极推动资本运作，促进高质量发展。报告期内，公司推动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，未来将聚焦于物业服务和资产管理与运营（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。未来公司坚持高质量发展总基调，打造服务型新质生产力，走轻资产运营道路。公司将进一步突出特色竞争优势，构建以中交集团五全四大五型战略为指引，根据中交集团定位，逐步形成以“物业管理+资产管理与运营”为核心的业务格局，不断提高服务质量和运营管理能力，持续提升品牌影响力。同时，公司将加强业务拓展、积极开展行业收购、发展资产管理与运营服务等多种措施扩大业务规模、完善业务布局，提升运营效率，增强盈利能力，实现高质量发展。本次重组将有利于公司优化业务结构，有利于公司持续发展，有利于公司价值的提升以及中小股东利益的维护。本次重组目前按计划实施中。

2、累计土地储备情况

截至报告期末，公司持有房地产项目 117 个，土地总面积 1,045.10 万平方米，在建及待建面积 690.33 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	103,334
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	北京北清云际	49.99%	67,586	149,027	0
11	北京奥森春晓	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	台州滨江中交杨帆湖畔云邸	35%	49,519	108,937	0
44	台州滨江中交杨帆锦绣云邸	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	金华市澄庐	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	嘉兴中交湖畔春晓	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	50.90%	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	100%	54,253	162,758	93,640
97	贵阳中交春风景里	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	重庆中交拾园雅集	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	成都中交鹭鸣九章	51%	29,602	44,396	0
117	成都天府九章	100%	43,985	87,900	132,620

3、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	0	439,470	501,336	359,136
雄安	中交启园	雄安	住宅、商业	70%	2021年10月	竣工	100%	149,012	241,547	0	344,093	283,175	283,175
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	0	76,596	145,683	136,111
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	0	115,136	623,975	502,396
天津	春映海河	天津	住宅、商业	100%	2021年4月	竣工	100%	53,667	119,000	0	155,500	383,069	352,364
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	389,402

4、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	—	—	431,914	0	0
雄安	中交启园	雄安	住宅、商业	70%	241,547	246,251	179,775	2,271	6,384	115,746	3,645	8,707.02
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	116,832	7,545	13,422	80,990	662	1,175.73
天津	春映海河	天津	住宅、商业	100%	119,000	107,429	82,843	5,131	15,127	79,830	3,957	12,066.14
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	716.99

5、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
深圳百门前工业区	深圳	工业厂房及宿舍	100.00%	190,845.68	168,707.06	88.4%
中房·那里	重庆	商业	40.00%	19,138.90	12,064.25	63.04%
华通大厦 B 座	北京	写字楼	100.00%	2,713.77	2,643.77	97.42%

中交美庐天地 购物中心	盐城	购物中心	100%	8,465.00	8,022.38	95.00%
----------------	----	------	------	----------	----------	--------

6、土地一级开发情况

适用 不适用

7、融资途径（单位：元）

融资途径	期末融资余额	融资成本区间 /平均融资成本	期限结构			
			1年以内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	21,173,078,500.70	2.27-6.48%	7,222,811,338.05	3,360,082,037.05	7,920,015,125.60	2,670,170,000.00
债券	13,060,000,000.00	2.79-4.48%	4,700,000,000.00	6,260,000,000.00	2,100,000,000.00	-
信托融资	-	-	-	-	-	-
控股股东方借款	17,218,501,876.72	0.00-4.50%	9,165,944,876.72	8,033,537,000.00	19,020,000.00	-
其他	6,458,185,241.33	0.00-10.00%	3,250,086,141.33	1,531,753,100.00	1,495,046,000.00	181,300,000.00
合计	57,909,765,618.75		24,338,842,356.10	19,185,372,137.05	11,534,081,125.60	2,851,470,000.00

8、向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

截至2025年6月30日，公司为购房者提供按揭贷款担保金额为11,641,180,908.80元。

9、董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

（四）下半年重点工作安排

战略牵引，锚定方向。做好“十五五”顶层设计，将国家愿景、行业风向与央企基因交融成发展蓝图；深耕一线与强二线城市群，携手政府、央国企与政府平台，以协同、更新、TOD 等多元路径，持续孕育示范样板；同步推进治理轻盈化改革，让组织、流程、权责更加灵动，为企业转型注入源源活水。

营销突围，激活流速。围绕“美好生活交给你”的品牌精神，通过产品系标准化重构、服务标准体系搭建及 IP 形象深化，形成“三好”品牌识别系统，精准传递央企责任担当；坚持“一项一策”灵活策略，穿透合作项目肌理，车位、商业等资产多元盘活，资金有效回流；借中交服务全国网络资源，持续输出央企品牌力，助力市场信心温和回暖。

运营精益，品质立基。以安全、舒适、绿色、智慧为经纬，织就全维度品质图景；以全面预算为总谱，节点红黄灯预警与数字平台实时跟踪，成本、进度、质量、现金流有效共振强化管理；持续培育运营团队，优化资产质量，提升公司盈利能力和经营效益。

风控闭环，守住底线。秉持“开源节流、以收定支”的现金流文化，债务结构在动态平衡中持续优化；审计、纪检、法律、财务四位一体，穿透式监督与一案一策并行，重大风险在阳光下缓释；安全环保月月清、季季新，重大隐患随查随改，为企业运营筑起柔软而坚韧的护城河。

重组收官，轻装上阵。房地产开发业务整体置出，转型为物业服务、资产运营的专业轻资产平台。依托中交集团资源禀赋，公司将以“交心服务”链接多元场景，打造全生命周期美好生活解决方案，开启稳健、可持续的发展新篇章。

党建铸魂，凝聚合力。强化思想引领，坚持党建聚焦中心工作。立足房地产行业及上市公司特点，抓实党纪学习教育，持续发力纵深推进全面从严治党，真正实现党建与业务同频共振，以改革发展质效检验党建工作成效。

二、核心竞争力分析

一是央企平台与优质资源协同优势。依托中交集团在基建领域的龙头地位与深厚信用，公司作为集团房地产板块唯一 A 股上市平台，承载战略使命与资源通道，持续获得资金优势、技术与品牌多维赋能。土储布局始终聚焦长三角、京津冀、珠三角及西南核心城市群，资源结构优质，为后续深耕与可持续发展奠定了基础。

二是多元创新融资通道持续拓宽。公司充分发挥资本市场功能，灵活运用多种金融工具，融资成本保持在行业合理区间，融资结构更趋稳健。控股股东的信用支持与直接协同，为公司投资拓展与日常经营提供了充裕、安全的资金保障，护航公司穿越周期、稳步前行。

三是全周期精细化运营能力不断精进。管理精细化向纵深推进，“拿地—建设—交付—运营”各节点实现高效协同，开发节奏更趋从容，产品品质与客户体验同步跃升。围绕“好房子”标准，成本管控、品质营造与营销创新一体发力，形成了可复制、可推广的运营模式，为企业高质量发展持续赋能。

四是“美好生活营造者”品牌影响力日益彰显。公司以“雅颂天地，和美中国”为价值主张，持续将绿色、智慧、人文理念融入产品与服务，打造富有温度与记忆的城市空间。随着中交物业全面融入，轻重并举的业务格局日益成熟，“交心服务”深入人心，品牌美誉度与客户忠诚度稳步提升，为公司长远发展注入了源源不断的软实力。

三、主营业务分析

1、概述

是否与报告期内公司从事的主要业务披露相同

是 否

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

2、主要财务数据同比变动情况

单位：元

项目	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	13,245,578,056.77	9,374,188,552.64	41.30%	主要为本期房屋结转收入增加
营业成本	13,186,970,616.21	8,899,401,720.69	48.18%	主要为本期房屋结转成本增加
销售费用	384,568,537.57	314,073,015.10	22.45%	
管理费用	196,351,468.91	227,861,807.79	-13.83%	
财务费用	677,519,248.86	508,923,282.74	33.13%	随着竣备项目增加，费用化利息增加，导

				致财务费用上升。
所得税费用	242,682,838.79	78,870,495.65	207.70%	本期结利货值增加，相关税费增加
经营活动产生的现金流量净额	304,839,876.91	715,874,881.92	-57.42%	本期销售回款下降，经营性净现金流下降。
投资活动产生的现金流量净额	57,001,976.13	-154,807,937.23	136.82%	本期收到合联营归还的借款增加。
筹资活动产生的现金流量净额	-137,329,002.86	-3,811,686,088.95	96.40%	本期取得外部借款增加。

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

3、营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		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	13,245,578,056.77	100%	9,374,188,552.64	100%	41.30%
分行业					
房地产开发	12,620,358,303.66	95.28%	8,881,776,740.35	94.75%	42.09%
房产租赁	61,011,027.12	0.46%	79,172,087.91	0.84%	-22.94%
物业管理	485,292,266.95	3.66%	284,182,256.27	3.03%	70.77%
代建项目管理费收入	17,696,884.23	0.13%	27,957,549.21	0.30%	-36.70%
其他	61,219,574.81	0.46%	101,099,918.90	1.08%	-39.45%
分产品					
房地产开发	12,620,358,303.66	95.28%	8,881,776,740.35	94.75%	42.09%
房产租赁	61,011,027.12	0.46%	79,172,087.91	0.84%	-22.94%
物业管理	485,292,266.95	3.66%	284,182,256.27	3.03%	70.77%
代建项目管理费收入	17,696,884.23	0.13%	27,957,549.21	0.30%	-36.70%
其他	61,219,574.81	0.46%	101,099,918.90	1.08%	-39.45%
分地区					
中国大陆	13,245,578,056.77	100.00%	9,374,188,552.64	100.00%	41.30%

4、占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

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						
房地产开发	12,620,358,303.66	12,675,036,255.90	-0.43%	42.09%	48.79%	-4.52%
分产品						
房地产开发	12,620,358,303.66	12,675,036,255.90	-0.43%	42.09%	48.79%	-4.52%
分地区						
中国大陆	12,620,358,303.66	12,675,036,255.90	-0.43%	42.09%	48.79%	-4.52%

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 期按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

营业收入发生变动 30% 以上的原因主要为本期房屋结转收入增加；营业成本发生变动 30% 以上的原因主要为本期房屋结转成本增加。

四、非主营业务分析

适用 不适用

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

项目	本报告期末		上年末		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	8,844,456,215.05	9.15%	8,645,118,394.25	8.03%	1.12%	-
应收账款	832,027,280.34	0.86%	643,262,428.97	0.60%	0.26%	-
合同资产	30,669,977.29	0.03%	29,996,234.42	0.03%	0.00%	-
存货	70,730,379,642.79	73.20%	81,924,680,829.11	76.07%	-2.87%	-
投资性房地产	356,841,053.59	0.37%	365,070,605.90	0.34%	-0.03%	-
长期股权投资	4,507,517,616.06	4.67%	4,621,744,986.54	4.29%	0.38%	-
固定资产	103,426,115.41	0.11%	108,416,293.55	0.10%	-0.01%	-
在建工程						
使用权资产	8,097,223.28	0.01%	14,292,701.94	0.01%	-0.00%	-
短期借款			294,996,936.03	0.27%	-0.27%	-

合同负债	10,643,694,206.43	11.02%	19,664,528,692.55	18.26%	-7.24%	-
长期借款	14,416,285,482.74	14.92%	10,317,898,129.11	9.58%	5.34%	-
租赁负债	4,458,091.92	0.00%	6,303,549.21	0.01%	-0.01%	-

2、主要境外资产情况

适用 不适用

3、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	—	—	—	—	—	—	63,674,202.58
5. 其他非流动金融资产	—	—	—	—	—	—	—	—
金融资产小计	63,674,202.58	—	—	—	—	—	—	63,674,202.58
投资性房地产	—	—	—	—	—	—	—	—
生产性生物资产	—	—	—	—	—	—	—	—
其他	—	—	—	—	—	—	—	—
上述合计	63,674,202.58	—	—	—	—	—	—	63,674,202.58
金融负债	6,681,567.30	-1,963,896.97	—	—	—	—	—	4,717,670.33

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

4、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	2025年6月30日	2024年12月31日
货币资金（注1）	1,069,152,885.79	1,094,327,915.17
存货（注2）	22,842,888,642.53	25,032,261,602.38
投资性房地产（注2）	137,318,991.67	153,532,272.63

固定资产（注 2）	9,124,431.08	9,408,092.15
合计	24,058,484,951.07	26,289,529,882.33

注 1：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。

六、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

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。

5、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	累计变更用途的募集	累计变更用途的募集	尚未使用募集资金总	尚未使用募集资金用	闲置两年以上

							募集资金总额	资金总额	资金总额比例	额	途及去向	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	-	-
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,并将结余资金(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。</p>												

(2) 募集资金承诺项目情况

√适用 □不适用

单位:万元

融资项目名称	证券上市日期	承诺投资项目和超募资金投向	项目性质	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	截止报告期末累计实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
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	-596.65	1,274.03	否, 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	-1,638.63	5,579.78	否, 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	--	--	-2,23 5.28	6,853 .81	--	--
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	43,824 .55	--	--	-2,23 5.28	6,853 .81	--	--
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）	注 1、长沙中交凤鸣花园（长沙凤鸣东方）尚未全部交付，2025 年 6 月 30 日止实现的收益未达到项目整体预计收益。 注 2、天津春映海河尚未全部交付，2025 年 6 月 30 日止实现的收益未达到项目整体预计收益。										
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。

七、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	与交易对方的关联关系（适用关联交易情形）	所涉及的资产产权是否已全部过户	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	披露索引
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	-	0.0001	-	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	-	基于资产基础法评估结果协商确定	是	公司控股股东	否	否	按计划实施	2025年1月22日、2025年4月23日、2025年6月17日、2025年7月26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）》

公司拟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。本次交易拟采用现金方式，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。

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）对本次交易事项的进展情况进行了披露。

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》等相关公告。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 11 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）。

截至本报告期末，上述出售重大资产事项尚按计划实施中。

2、出售重大股权情况

√适用 □不适用

参见“1、出售重大资产情况”相关内容。

八、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较大的参股公司情况

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
中交雄安产业发展有限公司	子公司	房地产开发	3,800,000,000.00	11,001,925,980.59	3,080,629,021.19	2,989,475.55	-11,738,118.35	-8,803,588.76
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	子公司	房地产开发	2,600,000,000.00	2,888,076,876.43	2,038,828,636.78	76,247,787.79	-6,279,400.15	-6,279,400.09
中交红桥（天津）房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	3,555,000,000.00	4,206,808,382.50	3,352,574,527.63	11,757,348.62	-9,472,565.14	-9,450,565.14
中交润致（北京）置业有限公司	子公司	房地产开发	1,800,000,000.00	2,044,220,611.43	1,964,170,047.11	-	-478,941.54	-513,130.57

报告期内取得和处置下属公司的情况

√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
南京山语装饰有限公司	吸收合并	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

主要控股参股公司情况说明

公司报告期内无应当披露的重要控股参股公司信息。

九、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十、公司面临的风险和应对措施

1、外部风险：国际环境方面，世界经济复苏乏力，地缘政治冲突加剧，外部环境更趋复杂严峻和不确定，战略机遇和风险挑战并存；行业政策方面，本轮房地产政策力度强、延续性好，正在从供需两端发力促进房地产市场稳定，但随着人口老龄化的加速，房地产市场供需情况发生变动；行业经营环境方面，中国城镇化率提升放缓，房地产行业容量总体稳定，行业竞争日趋激烈，房地产市场从“规模扩张”转向“质量时代”。

应对措施：紧跟国家战略和行业形势，积极响应践行国家战略，加强风险预判和防范化解风险的充分准备，持续密切关注宏观政策和房地产市场变化，针对不同区域政策及时调整项目经营策略，探索多种经营模式，持续优化产品结构，持续增强自身风险管理能力。

2、内部风险：公司的发展规模相对行业内头部企业较小，近年来地产主营业务整体毛利率有所下滑，效益指标完成不理想，公司商业运营整体专业能力、品控管理的精细化水平、创新研发水平等方面仍待提升。公司重大资产重组完成后，未来将聚焦于物业服务 and 资产管理与运营等轻资产业务，但受到宏观经济、居民消费增速放缓等因素影响，公司物业管理、资产管理业务可能面临业务发展不及预期、物业管理费收缴率下降、出租率下降等经营风险。公司重大资产重组完成后，相关标的资产将不再纳入公司合并报表范围，公司将“由重转轻”，但预计公司总资产及营收规模等指标将出现较大幅度下降。

应对措施：确保公司重大资产重组如期完成；优化投资策略，协同发挥竞争优势；提速商业运营，盘活存量资产；完善管理机制，加强节点把控；加大研发投入，更新产品体系；精细成本管控，提升招采质效；优化融资结构，防范资金风险。

十一、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。

是 否

为加强公司市值管理工作，切实推动公司提升投资价值，增强投资者回报，维护公司、投资者及其他利益相关者的合法权益，积极响应相关政策号召，公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司监管指引第10号——市值管理》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律法规，结合公司实际情况，制定《中交地产股份有限公司市值管理制度》，并经第十届董事会第三次会议审议通过。

公司是否披露了估值提升计划。

是 否

十二、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

适用 不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

二、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

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、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

四、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

五、社会责任情况

报告期内，公司遵纪守法，合规经营，严格按照《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》等法律法规、部门规章、规范性文件和公司《章程》的规定，在追求经济效益的同时，注重认真履行对股东、职工、债权人、消费者等方面应尽的责任和义务。确保经济效益与社会效益、自身发展与社会发展相互协调，实现公司与社会、公司与环境、公司与员工的健康和谐发展。

公司党委认真学习贯彻党的二十大和二十届三中全会精神，深入贯彻落实习近平总书记关于“三农”工作的重要论述和指示批示精神，积极响应定点帮扶工作号召，组织开展央企消费帮扶迎春行动，参与中交集团第三届“中交助梦·交筑美好——520 帮农兴农节”活动和地区 2025 年乡村振兴帮扶工作，累计采购帮销农产品 13 万余元。中交服务全力配合中交集团，扎实做好兴农节活动保障工作，从内宣方案策划到外宣资源统筹，事无巨细、精益求精，为活动的圆满举行筑牢坚实基础，切实助力巩固拓展脱贫攻坚成果，推动乡村振兴事业稳步前行。

第五节 重要事项

一、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	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。
	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	2008 年 05 月 19 日	持续履行	2015 年 7 月，地产集团通过无偿划转方式受让取得中房集团持有的中住地产 100% 股权，成为公司的间接控股股东。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。地产集团表示：根据中国证监会的相关要求，对于中房集团尚未履行完毕且适用于地产集团的承诺，地产集团承诺予以承接并继续履行相关义务。对于地产集团及下属控股子公司与我公司业务的同业竞争事项，地产集团将继续按照实际情况和证券监管部门的要求，逐步规范和解决。

		关联关系的第三方，中房集团仍享有收益权。			
中交房地产集团有限公司		<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>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</p>	2018年08月07日	持续履行	<p>2021年12月8日，公司收到地产集团发来的《关于申请延长避免同业竞争承诺履行期限的函》，地产集团申请将“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”的承诺延期，变更为：“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。”中交地产2021年第十六次临时股东</p>

	<p>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。”</p>			<p>大会审议通过了《关于控股股东申请延长避免同业竞争承诺履行期限的议案》，同意地产集团相关承诺延期事项。地产集团严格履行承诺内容。</p>
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：“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</p>	2018年10月22日	持续履行	2021年12月8日，公司收到地产集团发来的《关于申请延长避免同业竞争承诺履行期限的函》，地产集团申请将“在2021年

		<p>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。”</p>			<p>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”的承诺延期，变更为：“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。”经公司 2021 年第十六次临时股东大会审议通过，公司同意地产集团相关承诺延期事项。</p>
中交房地产集团有限公司		<p>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。”</p>	2021 年 12 月 14 日	持续履行	<p>2024 年 12 月，公司收到地产集团发来的《关于申请延长避免同业竞争承诺履行期限的函》，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。”经公司 2024 年第十三次临时股东大会审议通过，公司同意地产集团相关承诺延期事项。</p>

	<p>中交房地产集团有限公司</p>	<p>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。”</p>	<p>2024 年 12 月 13 日</p>	<p>持续履行</p>	<p>按承诺履行</p>
<p>资产重组时所作承诺</p>	<p>中交房地产集团有限公司</p>	<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>2025 年 6 月 16 日</p>	<p>持续履行</p>	<p>按承诺履行</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>持续履行</p>	<p>按承诺履行</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>	<p>2025年6月16日</p>	<p>持续履行</p>	<p>按承诺履行</p>
<p>中国交通建设集团 有限公司</p>	<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： 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>	<p>2025年6月16日</p>	<p>持续履行</p>	<p>按承诺履行</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>持续履行</p>	<p>按承诺履行</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>	2025年6月16日	持续履行	按承诺履行
	<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诺	中交房地产集团有限公司	<p>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，不得以任何方式转让通过本次发行认购的中交地产股份。</p> <p>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</p>	2023 年 2 月 24 日	持续履行	按承诺履行
			2023 年 2 月 24 日	持续履行	按承诺履行

	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。			
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： 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。 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	2023 年 2 月 24 日	持续履行	按承诺履行

		<p>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、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主营业务，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。</p>			
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	2024 年 11 月 2 日	2027 年 12 月 31 日	按承诺履行

		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。			
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					

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

三、违规对外担保情况

适用 不适用

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会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、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

七、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

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	70,030.63	否	已判决	公司于2024年4月18日收到	尚未执行	2023年	公告编

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。				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。		11 月 10 日、2024 年 4 月 20 日	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	6,703.62	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

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、判令公司及合作各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。						
---------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--

其他诉讼事项

适用 不适用

报告期内，公司其他未达到重大诉讼披露标准的诉讼事项涉案金额合计 60,171.93 万元，不涉及预计负债。具体情况详见公司于 2025 年 1 月 17 日和 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：2025-003、2025-055）。

九、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、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十一、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约为 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

公司拟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。本次交易拟采用现金方式，不涉及发行股份，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。

上述重大资产重组暨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、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、与关联关系的财务公司、公司控股的财务公司往来

√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）	
中交财务有限公司	同一实际控制人	250,000.00	0.46%-1.50%	9,038.44	84,791.71	84,343.87	9,486.28

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	34,517.00	3.95%-4.7%	3,900.00	0	3,900.00	0.00

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	50,000.00	34,517.00

6、其他重大关联交易

（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%。

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。

7、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
2025-072 关于重大资产重组的进展公告	2025年6月21日	巨潮资讯网

十二、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

报告期内，公司对地产集团子公司中国房地产开发集团有限公司和北京思源兴业房地产服务集团股份有限公司进行托管；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号项目进行托管；对中交滨江（上海）建设管理有限公司进行托管；以地产集团在北京致平房地产开发有限公司中依法享有的或依协议约定享有的经营管理权进行托管；以地产集团在成都白鹭湾项目、锦发广场项目约定参与经营管理范围为限进行托管；对厦门文澜天玥项目进行托管。

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

租赁情况说明

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%以上的租赁项目。

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

(1) 担保情况

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	56,066	连带责任保证	-	是	91个月	否	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	43,659	连带责任保证	-	是	88个月	否	否
成都金牛区幸福汇轨道交通城市发展有限公司	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	否	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	否	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	1,056	连带责任保证	-	是	22个月	否	否
武汉嘉秀房地产开发有限公司	2022年11月18日	31,850.00	2022年12月22日	3,920	连带责任保证	-	是	41个月	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计		182,194.85	报告期内对外担保实际		0					

(A1)				发生额合计 (A2)							
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)		104,701.00					
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	否	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	否	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	12,950.00	连带责任保证	-	是	82个月	否	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	17,955.03	连带责任保证	-	是	48个月	否	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	4,937.58	连带责任保证	-	是	60个月	否	否	
			2023年1月12日	0	连带责任保证	-	是	38个月	否	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	52,100.00	连带责任保证	-	是	58个月	否	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	33,800.00	连带责任保证	-	是	36个月	否	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	95,000.00	连带责任保证	-	是	48个月	否	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	27,225.00	连带责任保证	-	是	21个月	否	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	13,494.82	连带责任保证	-	是	3个月	否	否	
			2024年6月20日	43,441.52	连带责任保证	-	是	15个月	否	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	27,883.84	连带责任保证	-	是	36个月	否	否	
			2022年2月23日	31,292.48	连带责任保证	-	是	36个月	否	否	
惠州中交置业有限公司	2022年3月23日	49,980.00	2022年3月25日	24,490.20	连带责任保证	-	是	36个月	否	否	
惠州中交置业有限公司	2022年7月	49,980.00	2022年7月8	13,442.62	连带责任	-	是	36个月	否	否	

	7 日		日		保证					
			2022 年 10 月 27 日	5,997.60	连带责任保证	-	是	32 个月	否	否
			2023 年 1 月 09 日	12,994.80	连带责任保证	-	是	30 个月	否	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	25,587.20	连带责任保证	-	是	34 个月	否	否
			2022 年 4 月 18 日	9,995.00	连带责任保证	-	是	33 个月	否	否
			2023 年 3 月 29 日	3,698.15	连带责任保证	-	是	36 个月	否	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	12,799.00	连带责任保证	-	是	36 个月	否	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	44,580.60	连带责任保证	-	是	36 个月	否	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	121,492.95	连带责任保证	-	是	36 个月	否	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	40,979.50	连带责任保证	-	是	20 个月	否	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	29,727.13	连带责任保证	-	是	60 个月	否	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	23,970.00	连带责任保证	-	是	58 个月	否	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	4,080.00	连带责任保证	-	是	36 个月	否	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	16190.29	连带责任保证	-	是	33 个月	否	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	30,957.51	连带责任保证	-	是	13 个月	否	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	40,941.81	连带责任保证	-	是	57 个月	否	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	39,000.00	连带责任保证	-	是	66 个月	否	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）			104,869.54		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		3,353,428.21			报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）			844,261.61		
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	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(C1)		-		报告期内对子公司担保实际发生额合计(C2)		-				
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)		104,869.54				
报告期末已审批的担保额度合计(A3+B3+C3)		3,830,062.5		报告期末实际担保余额合计(A4+B4+C4)		948,962.61				
实际担保总额(即A4+B4+C4)占公司归母净资产的比例				199.41%(绝对值)						
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)				818,937.01						
担保总额超过归母净资产50%部分的金额(F)				948,962.61						
上述三项担保金额合计(D+E+F)				948,962.61						
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						

公司是否存在为经销商提供担保或财务资助

适用 不适用

(2) 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。

3、委托理财

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

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。

十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司拟持有的房地产开发业务相关股权、债权等资产及相关债务转让至控股股东地产集团。本次交易构成重大资产重组及关联交易。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；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；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。截至本报告期末，上述出售重大资产事项尚按计划实施中。

十四、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	0%
其中：境内法人持股	19,895,221	2.66%	-	-	-	-19,895,221	-19,895,221	0	0%
境内自然人持股	4,772,991	0.65%	-	-	-	-4,772,991	-4,772,991	0	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	747,098,401	100.00%	-	-	-	-	-	747,098,401	100.00%

总数									
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

股份变动的的原因

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

适用 不适用

三、公司股东数量及持股情况

报告期末普通股股东总数	37,187	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0					
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	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	28,384,200
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	0.57%	4,264,900	-	0	4,264,900	不适用	0
熊耿	境内自然人	0.39%	2,900,000	-	0	2,900,000	不适用	0
张晓夏	境内自然人	0.34%	2,563,000	-	0	2,563,000	不适用	0
罗旭	境内自然人	0.33%	2,444,703	0	0	2,444,703	不适用	0
罗利	境内自然人	0.32%	2,392,800	-	0	2,392,800	不适用	0
赵章财	境内自然人	0.31%	2,306,700	-	0	2,306,700	不适用	0
王令琦	境内自然人	0.30%	2,230,378	-	0	2,230,378	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知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 名无限售条件普通股股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量		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	4,264,900	人民币普通股	4,264,900
熊耿	2,900,000	人民币普通股	2,900,000
张晓夏	2,563,000	人民币普通股	2,563,000
罗旭	2,444,703	人民币普通股	2,444,703
罗利	2,392,800	人民币普通股	2,392,800
赵章财	2,306,700	人民币普通股	2,306,700
王令琦	2,230,378	人民币普通股	2,230,378
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股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	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。

四、董事、监事和高级管理人员持股变动

是 否

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2024 年度报告。

五、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

是 否

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

是 否

公司报告期实际控制人未发生变更。

六、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

一、企业债券

是 否

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

适用 不适用

1、截止报告期末存续的债券基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	截至 2025 年 6 月 30 日债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
中交地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券	21 中交债	149610	2021 年 08 月 25 日	2021 年 08 月 25 日	2026 年 08 月 25 日	110,000.00	2.89%	单利按年计息，到期一次还本，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。	深圳证券交易所
中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	23 中交 04	148385	2023 年 7 月 21 日	2023 年 7 月 21 日	2025 年 7 月 21 日	70,000.00	4.08%	单利按年计息，到期一次还本。	深圳证券交易所
中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）	23 中交 06	148551	2023 年 12 月 15 日	2023 年 12 月 15 日	2025 年 12 月 15 日	30,000.00	3.56%	单利按年计息，到期一次还本，附第 1 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。	深圳证券交易所
中交地产股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	25 中交 01	134164	2025 年 1 月 13 日	2025 年 1 月 13 日	2027 年 1 月 13 日	100,000.00	3.45%	单利按年计息，到期一次还本。	深圳证券交易所
中交地产股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）	25 中交 02	133965	2025 年 3 月 14 日	2025 年 3 月 14 日	2027 年 3 月 14 日	70,000.00	3.70%	单利按年计息，到期一次还本。	深圳证券交易所
中交地产股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期）	25 中交 03	134197	2025 年 4 月 11 日	2025 年 4 月 11 日	2027 年 4 月 11 日	70,000.00	3.49%	单利按年计息，到期一次还本。	深圳证券交易所
投资者适当性安排（如有）						不适用			
适用的交易机制						不适用			
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施						不适用			

逾期未偿还债券

是 否

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□是 √否

3、报告期内信用评级结果调整情况

□是 √否

4、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

□是 √否

三、非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
中交地产股份有限公司 2025 年度第一期定向债务融资工具	25 中交地产 PPN001	032580277.IB	2025-04-10	2025-04-11	2026-04-11	100,000.00	3.10%	按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间市场
中交地产股份有限公司 2025 年度第三期中期票据（品种一）	25 中交地产 MTN003A	102581498.IB	2025-04-08	2025-04-09	2026-04-10	70,000.00	2.79%	按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间市场
中交地产股份有限公司 2025 年度第三期中期票据（品种二）	25 中交地产 MTN003B	102581499.IB	2025-04-08	2025-04-09	2027-04-09	30,000.00	3.20%	按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间市场
中交地产股份有限公司 2025 年度第二期中期票据（品种一）	25 中交地产 MTN002A	102581284.IB	2025-03-20	2025-03-21	2026-03-22	50,000.00	2.92%	按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间市场
中交地产股份有限公司 2025 年度第二期中期票据（品种二）	25 中交地产 MTN002B	102581285.IB	2025-03-20	2025-03-21	2027-03-21	57,000.00	3.60%	按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间市场
中交地产股份有限公司 2025 年度第一期中	25 中交地产 MTN001	102580178.IB	2025-01-10	2025-01-13	2027-01-13	59,000.00	3.60%	按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起	银行间市场

期票据								支付。	
中交地产股份有限公司 2024 年度第四期中期票据 (品种二)	24 中交地产 MTN004B	102485596. IB	2024-12-27	2024-12-30	2027-12-30	60,000.00	3.39%	按年付息、到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间市场
中交地产股份有限公司 2024 年度第二期定向债务融资工具	24 中交地产 PPN002	032481514. IB	2024-12-06	2024-12-09	2027-12-09	50,000.00	3.58%	按年付息、到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间市场
中交地产股份有限公司 2024 年度第三期中期票据	24 中交地产 MTN003	102484485. IB	2024-10-18	2024-10-21	2027-10-21	30,000.00	3.70%	按年付息、到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间市场
中交地产股份有限公司 2024 年度第一期定向债务融资工具	24 中交地产 PPN001	032480826. IB	2024-08-06	2024-08-07	2027-08-07	100,000.00	2.80%	按年付息、到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间市场
中交地产股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	24 中交地产 MTN002	102483110. IB	2024-07-18	2024-07-19	2027-07-19	100,000.00	2.84%	按年付息、到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间市场
中交地产股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	24 中交地产 MTN001	102480102. IB	2024-01-10	2024-01-11	2027-01-11	100,000.00	3.75%	按年付息、到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间市场
中交地产股份有限公司 2023 年度第四期中期票据	23 中交地产 MTN004	102382075. IB	2023-08-14	2023-08-15	2026-08-15	50,000.00	4.48%	按年付息、到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间市场
投资者适当性安排 (如有)	全国银行间债券市场机构投资者 (国家法律、法规禁止投资者除外)								
适用的交易机制	协商交易、报价交易、订单交易								
是否存在终止上市交易的风险 (如有) 和应对措施	否								

逾期未偿还债券

是 否

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

是 否

3、报告期内信用评级结果调整情况

是 否

4、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

是 否

四、可转换公司债券

是 否

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

是 否

亏损情况	报告期内公司实现归属于上市公司股东净利润-11.80 亿元，占上年末归母净资产的 32.97%。
亏损原因	本期房地产开发业务因受到销售策略及售价、项目拿地成本、开发周期、产品定位及交付标准等因素综合影响，导致报告期内交付项目的毛利率同比有所下降。
对公司生产经营和偿债能力的影响	公司整体经营情况正常，通过销售回款和多渠道融资能够保证现金流正常，预计不会对公司生产经营和偿债能力产生重大影响。

六、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.69	1.66	1.81%
资产负债率	90.23%	89.75%	0.48%
速动比率	0.37	0.30	23.33%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	-118,709.50	-100,135.04	-18.55%
EBITDA 全部债务比	-0.41%	-0.23%	-0.18%
利息保障倍数	-0.30	-0.14	114.29%
现金利息保障倍数	1.78	2.25	-20.89%
EBITDA 利息保障倍数	-0.28	-0.12	133.33%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

扣除非经常性损益后净利润变动原因：本年归属于母公司所有的净利润较上年同期有所下降。

利息保障倍数变动原因：本期利润总额较上年同期有所下降。

EBITDA 利息保障倍数变动原因：本期利润总额较上年同期有所下降。

第八节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表及附注

中交地产股份有限公司

目 录

	页 次
一、	财务
报表	
合并资产负债表	56-57
合并利润表	58
合并股东权益变动表	59-60
合并现金流量表	61 - 62
公司资产负债表	63 - 64
公司利润表	65
公司股东权益变动表	66 - 67
公司现金流量表	68 - 69
财务报表附注	70 - 257
补充资料	
1. 非经常性损益明细表	258
2. 净资产收益率和每股收益	259

中交地产股份有限公司
合并资产负债表
2025年6月30日

人民币元

资产	附注五	2025年6月30日	2024年12月31日
流动资产			
货币资金	1	8,844,456,215.05	8,645,118,394.25
其中：存放财务公司款项		94,862,838.15	90,384,414.66
应收票据		112,539.08	-
应收账款	2	832,027,280.34	643,262,428.97
应收款项融资		966,781.54	1,914,392.02
预付款项	3	56,252,442.78	46,856,096.17
其他应收款	4	3,776,505,723.07	3,733,841,304.74
存货	5	70,730,379,642.79	81,924,680,829.11
合同资产		30,669,977.29	29,996,234.42
一年内到期的非流动资产	6	2,844,225,527.65	1,567,380,064.64
其他流动资产	7	3,304,203,995.39	3,521,056,961.63
流动资产合计		90,419,800,124.98	100,114,106,705.95
非流动资产			
长期应收款	8	703,626,022.27	1,976,891,240.50
长期股权投资	9	4,507,517,616.06	4,621,744,986.54
其他权益工具投资	10	63,674,202.58	63,674,202.58
投资性房地产	11	356,841,053.59	365,070,605.90
固定资产	12	103,426,115.41	108,416,293.55
使用权资产	13	8,097,223.28	14,292,701.94
无形资产		21,460,060.26	24,457,419.23
长期待摊费用	14	36,781,506.77	45,354,772.49
递延所得税资产	15	257,836,932.65	242,151,894.71
其他非流动资产	16	144,354,562.70	121,520,940.16
非流动资产合计		6,203,615,295.57	7,583,575,057.60
资产总计		96,623,415,420.55	107,697,681,763.55

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：郭主龙

主管会计工作负责人：梅瑰

会计机构负责人：梅瑰

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6月30日

人民币元

负债和股东权益	附注五	2025年6月30日	2024年12月31日
流动负债			
短期借款	18	-	294,996,936.03
应付票据	19	19,963,988.45	54,694,080.82
应付账款	20	10,909,805,160.84	12,030,375,146.81
预收款项	21	19,296,890.61	18,343,168.31
合同负债	22	10,643,694,206.43	19,664,528,692.55
应付职工薪酬	23	214,687,484.82	224,859,482.17
应交税费	24	2,037,860,203.29	2,132,890,558.31
其他应付款	25	4,477,345,969.98	3,001,349,526.35
一年内到期的非流动负债	26	24,000,345,725.00	21,722,282,567.56
其他流动负债	27	1,267,495,825.92	1,232,965,854.05
流动负债合计		53,590,495,455.34	60,377,286,012.96
非流动负债			
长期借款	28	14,416,285,482.74	10,317,898,129.11
应付债券	29	8,336,634,760.30	5,485,738,062.99
租赁负债	30	4,458,091.92	6,303,549.21
长期应付款	31	10,368,327,475.99	20,026,799,347.44
长期应付职工薪酬	32	7,971,303.95	8,346,794.49
预计负债	33	4,717,670.33	6,681,567.30
递延收益	34	21,657,019.85	38,389,780.67
递延所得税负债	15	392,544,950.75	380,566,521.11
其他非流动负债	35	41,787,993.24	11,062,819.86
非流动负债合计		33,594,384,749.07	36,281,786,572.18
负债合计		87,184,880,204.41	96,659,072,585.14
股东权益			
股本	36	747,098,401.00	747,098,401.00
资本公积	37	29,941,899.98	29,941,899.98
其他综合收益	38	(47,999,110.71)	(47,999,110.71)
盈余公积	39	118,249,106.09	118,249,106.09
未分配利润	40	(5,606,049,129.84)	(4,426,219,215.53)
归属于母公司股东权益合计		(4,758,758,833.48)	(3,578,928,919.17)
少数股东权益		14,197,294,049.62	14,617,538,097.58
股东权益合计		9,438,535,216.14	11,038,609,178.41
负债和股东权益总计		96,623,415,420.55	107,697,681,763.55

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：郭主龙

主管会计工作负责人：梅瑰

会计机构负责人：梅瑰

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
截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

	附注五	截至2025年6月30日 止六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间 (经重述)
营业收入	41	13,245,578,056.77	9,374,188,552.64
减：营业成本	41	13,186,970,616.21	8,899,401,720.69
税金及附加	42	40,536,642.15	134,605,322.39
销售费用	43	384,568,537.57	314,073,015.10
管理费用	44	196,351,468.91	227,861,807.79
研发费用		4,188,346.27	849,111.36
财务费用	45	677,519,248.86	508,923,282.74
其中：利息费用		773,547,537.84	642,507,333.86
利息收入		103,094,821.64	139,558,908.30
加：其他收益	46	2,827,479.88	5,674,345.13
投资收益	47	117,085,036.89	20,267,550.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		117,085,036.89	20,267,550.60
信用减值损失	48	(12,477,729.97)	(1,069,290.23)
资产减值损失	49	(7,868.18)	(226,377,546.60)
资产处置收益		(2,978.63)	107,975.89
营业利润		(1,137,132,863.21)	(912,922,672.64)
加：营业外收入	50	5,133,818.85	5,885,321.53
减：营业外支出	51	24,492,079.12	2,811,590.26
利润总额		(1,156,491,123.48)	(909,848,941.37)
减：所得税费用	53	242,682,838.79	78,870,495.65
净利润		(1,399,173,962.27)	(988,719,437.02)
按经营持续性分类			
持续经营净利润		(1,399,173,962.27)	(988,719,437.02)
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净利润		(1,179,829,914.31)	(975,889,831.81)
少数股东损益		(219,344,047.96)	(12,829,605.21)
综合收益总额		(1,399,173,962.27)	(988,719,437.02)
归属于母公司股东的综合收益总额		(1,179,829,914.31)	(975,889,831.81)
归属于少数股东的综合收益总额		(219,344,047.96)	(12,829,605.21)
基本每股收益	54	(1.58)	(1.40)
稀释每股收益	54	(1.58)	(1.40)

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：郭主龙

主管会计工作负责人：梅瑰

会计机构负责人：梅瑰

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
截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

截至 2025 年 6 月 30 日止六个月期间

	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、 本期期初余额	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、 本期增减变动金额								
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	(1,179,829,914.31)	(1,179,829,914.31)	(219,344,047.96)	(1,399,173,962.27)
(二) 利润分配								
1. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	(200,900,000.00)	(200,900,000.00)
三、 本期期末余额	747,098,401.00	29,941,899.98	(47,999,110.71)	118,249,106.09	(5,606,049,129.84)	(4,758,758,833.48)	14,197,294,049.62	9,438,535,216.14

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：郭主龙

主管会计工作负责人：梅瑰

会计机构负责人：梅瑰

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）
截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

截至 2024 年 6 月 30 日止六个月期间（经重述）

	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	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上期期末余额	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、本期期初余额	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、本期增减变动金额								
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	(975,889,831.81)	(975,889,831.81)	(12,829,605.21)	(988,719,437.02)
(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
(三) 利润分配								
1. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	(111,901,378.08)	(111,901,378.08)
四、本期期末余额	747,098,401.00	729,890,299.98	(50,159,392.41)	118,249,106.09	(223,038,786.51)	1,322,039,628.15	15,949,764,083.71	17,271,803,711.86

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：郭主龙

主管会计工作负责人：梅瑰

会计机构负责人：梅瑰

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
截至 2025 年 6 月 30 日止六个月期间

人民币元

	附注五	截至2025年6月30日 止六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间 (经重述)
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		3,872,712,722.28	8,147,305,082.22
收到的税费返还		97,410,041.72	120,949,086.23
收到其他与经营活动有关的现金	55	1,112,881,940.73	1,512,944,296.73
经营活动现金流入小计		5,083,004,704.73	9,781,198,465.18
购买商品、接受劳务支付的现金		2,706,738,082.83	6,581,662,579.60
支付给职工以及为职工支付的现金		245,397,478.95	314,036,035.21
支付的各项税费		397,728,200.88	1,081,065,744.37
支付其他与经营活动有关的现金	55	1,428,301,065.16	1,088,559,224.08
经营活动现金流出小计		4,778,164,827.82	9,065,323,583.26
经营活动产生的现金流量净额	56	304,839,876.91	715,874,881.92
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		52,830,000.00	537,678,251.01
取得投资收益收到的现金		18,695,407.37	60,756,035.81
处置固定资产、无形资产和其他长期 资产收回的现金净额		1,570.00	111,682.88
收到其他与投资活动有关的现金		2,031,995.29	-
投资活动现金流入小计		73,558,972.66	598,545,969.70
购建固定资产、无形资产和其他长期 资产支付的现金		3,689,043.78	14,462,090.68
投资支付的现金		4,200,000.00	737,891,816.25
支付其他与投资活动有关的现金		8,667,952.75	1,000,000.00
投资活动现金流出小计		16,556,996.53	753,353,906.93
投资活动产生的现金流量净额		57,001,976.13	(154,807,937.23)

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：郭主龙

主管会计工作负责人：梅瑰

会计机构负责人：梅瑰

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）
截至 2025 年 6 月 30 日止六个月期间

人民币元

	附注五	截至2025年6月30日 止六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间 (经重述)
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		-	441,036,593.83
其中：子公司吸收少数股东投资 收到的现金		-	-
取得借款所收到的现金		12,420,569,700.47	4,818,110,760.76
收到其他与筹资活动有关的现金	55	7,484,932.50	19,686,144.61
筹资活动现金流入小计		12,428,054,632.97	5,278,833,499.20
偿还债务支付的现金		11,807,385,408.04	8,056,177,112.66
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		742,575,975.36	1,019,706,018.11
其中：子公司支付给少数股东的 股利、利润		24,500,000.00	54,135,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	55	15,422,252.43	14,636,457.38
筹资活动现金流出小计		12,565,383,635.83	9,090,519,588.15
筹资活动产生的现金流量净额		(137,329,002.86)	(3,811,686,088.95)
四、现金及现金等价物净增加/（减少）额	56	224,512,850.18	(3,250,619,144.26)
加：期初现金及现金等价物余额	56	7,550,790,479.08	10,154,603,029.76
五、期末现金及现金等价物余额	56	7,775,303,329.26	6,903,983,885.50

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：郭主龙

主管会计工作负责人：梅瑰

会计机构负责人：梅瑰

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6月30日

人民币元

资产	附注十三	2025年6月30日	2024年12月31日
流动资产			
货币资金		1,706,760,896.13	1,277,157,012.17
其中：存放财务公司款项		55,811.50	55,697.06
应收账款	1	-	-
预付款项		685,837.53	1,381,421.41
其他应收款	2	27,041,757,638.09	25,597,083,396.01
一年内到期的非流动资产		8,085,253,356.86	6,387,399,067.07
其他流动资产		2,050,330.27	1,616,001.78
流动资产合计		36,836,508,058.88	33,264,636,898.44
非流动资产			
长期应收款		294,319,418.54	1,606,973,433.66
长期股权投资	3	10,645,007,270.06	10,673,030,803.65
固定资产		1,345,829.27	1,970,052.23
使用权资产		16,518.91	35,790.96
无形资产		14,249,036.92	16,871,624.66
长期待摊费用		159,174.57	248,105.40
其他非流动资产		1,862,264.13	1,862,264.13
非流动资产合计		10,956,959,512.40	12,300,992,074.69
资产总计		47,793,467,571.28	45,565,628,973.13

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：郭主龙

主管会计工作负责人：梅瑰

会计机构负责人：梅瑰

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6月30日

人民币元

负债和股东权益	2025年6月30日	2024年12月31日
流动负债		
短期借款	-	294,996,936.03
应付职工薪酬	71,517,152.02	76,544,005.56
应交税费	388,513.03	5,141,893.91
其他应付款	9,001,248,209.89	8,012,424,954.63
一年内到期的非流动负债	19,189,899,660.55	11,917,729,883.10
其他流动负债	296,216,791.84	246,913,958.65
流动负债合计	28,559,270,327.33	20,553,751,631.88
非流动负债		
长期借款	600,000,000.00	600,000,000.00
应付债券	8,336,634,760.30	5,485,738,062.99
租赁负债	16,482.68	16,482.68
长期应付款	12,471,400,798.31	21,318,351,414.66
预计负债	4,717,670.33	6,681,567.30
递延收益	12,000,000.00	12,000,000.00
非流动负债合计	21,424,769,711.62	27,422,787,527.63
负债合计	49,984,040,038.95	47,976,539,159.51
股东权益		
股本	747,098,401.00	747,098,401.00
资本公积	1,155,432,308.06	1,155,432,308.06
其他综合收益	(56,900,000.00)	(56,900,000.00)
盈余公积	117,039,002.86	117,039,002.86
未分配利润	(4,153,242,179.59)	(4,373,579,898.30)
股东权益合计	(2,190,572,467.67)	(2,410,910,186.38)
负债和股东权益总计	47,793,467,571.28	45,565,628,973.13

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：郭主龙

主管会计工作负责人：梅瑰

会计机构负责人：梅瑰

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
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

	附注十 三	截至2025年6月30 日止六个月期间	截至2024年6月30 日止六个月期间
营业收入	4	19,419,351.91	42,855,430.03
减：营业成本	4	-	-
税金及附加		1,027,684.36	1,443,847.69
管理费用		51,712,830.80	49,073,461.33
研发费用		192,452.83	701,545.84
财务费用		(170,742,860.79)	137,547,305.34
其中：利息费用		825,593,104.04	1,088,324,082.04
利息收入		999,130,119.73	953,912,905.27
加：其他收益		201,996.71	545,691.82
投资收益	5	78,996,166.41	11,768,985.85
其中：对联营企业和合营企 业的投资收益		(14,603,833.59)	(20,781,014.15)
信用减值转回		3,910,310.88	562,478.87
营业利润		220,337,718.71	(133,033,573.63)
加：营业外收入		-	14,295.76
利润总额		220,337,718.71	(133,019,277.87)
减：所得税费用		-	-
净利润		220,337,718.71	(133,019,277.87)
其中：持续经营净利润		220,337,718.71	(133,019,277.87)
综合收益总额		220,337,718.71	(133,019,277.87)

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：郭主龙

主管会计工作负责人：梅瑰

会计机构负责人：梅瑰

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
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

截至 2025 年 6 月 30 日止六个月期间

	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、 本期期初余额	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、 综合收益总额	-	-	-	-	220,337,718.71	220,337,718.71
三、 本期期末余额	747,098,401.00	1,155,432,308.06	(56,900,000.00)	117,039,002.86	(4,153,242,179.59)	(2,190,572,467.67)

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：郭主龙

主管会计工作负责人：梅瑰

会计机构负责人：梅瑰

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）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

截至 2024 年 6 月 30 日止六个月期间

	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、 本期期初余额	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、 本期增减变动金额						
（一） 综合收益总额	-	-	-	-	(133,019,277.87)	(133,019,277.87)
（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
三、 本期期末余额	747,098,401.00	1,552,792,430.37	(56,900,000.00)	117,039,002.86	(424,680,951.11)	1,935,348,883.12

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：郭主龙

主管会计工作负责人：梅瑰

会计机构负责人：梅瑰

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
截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

	截至2025年6月30日 止六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间
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	78,724,161.19	110,579,754.54
经营活动现金流入小计	78,724,161.19	110,579,754.54
支付给职工以及为职工支付的现金	41,845,729.95	60,773,856.67
支付的各项税费	14,313,502.96	17,414,213.53
支付其他与经营活动有关的现金	258,575,288.29	177,121,031.17
经营活动现金流出小计	314,734,521.20	255,309,101.37
经营活动产生的现金流量净额	(236,010,360.01)	(144,729,346.83)
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	1,753,375,000.00	3,459,140,960.75
取得投资收益收到的现金	56,142,307.02	151,880,366.51
投资活动现金流入小计	1,809,517,307.02	3,611,021,327.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	902,758.50	2,954,550.26
投资支付的现金	2,628,548,800.00	5,387,957,999.92
支付其他与投资活动有关的现金	-	1,000,000.00
投资活动现金流出小计	2,629,451,558.50	5,391,912,550.18
投资活动产生的现金流量净额	(819,934,251.48)	(1,780,891,222.92)

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：郭主龙

主管会计工作负责人：梅瑰

会计机构负责人：梅瑰

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）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

	截至2025年6月30日 止六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	-	441,036,593.83
取得借款所收到的现金	7,751,839,726.03	3,127,312,706.71
收到其他与筹资活动有关的现金	7,484,932.50	19,686,144.61
筹资活动现金流入小计	7,759,324,658.53	3,588,035,445.15
偿还债务支付的现金	5,935,057,300.00	2,254,615,600.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	325,006,584.28	454,206,837.58
支付其他与筹资活动有关的现金	13,712,278.80	10,840,628.27
筹资活动现金流出小计	6,273,776,163.08	2,719,663,065.85
筹资活动产生的现金流量净额	1,485,548,495.45	868,372,379.30
四、现金及现金等价物净增加/（减少）额	429,603,883.96	(1,057,248,190.45)
加：期初现金及现金等价物余额	1,276,111,584.48	1,364,025,141.07
五、期末现金及现金等价物余额	1,705,715,468.44	306,776,950.62

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：郭主龙

主管会计工作负责人：梅瑰

会计机构负责人：梅瑰

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经营管理有限公司（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地产股份有限公司。

2013年12月，本公司名称由中房重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。

本公司及子公司（统称“本集团”）主要从事房地产开发及经营业务。

本财务报表业经本公司董事会于2025年8月28日决议批准报出。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，本期变化情况参见附注六、合并范围的变动。

二、 财务报表的编制基础

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。

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6月30日的财务状况以及截至2025年6月30日止六个月期间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。本会计期间为截至2025年6月30日止六个月期间。

三、重要会计政策及会计估计（续）

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. 重要性标准确定方法和选择依据

	重要性标准
重要的逾期应收利息	单项金额超过 5000 万元
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期收回或转回坏账金额的 10%且金额超过 5000 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期末余额的 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期末余额的 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期末余额的 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期末余额的 10%
重要的逾期应付利息	单项金额超过 5000 万元
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期末余额的 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期末余额的 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期末账面价值的 5%

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

5. 企业合并（续）

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。

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子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

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。

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即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。

三、重要会计政策及会计估计（续）

9. 金融工具（续）

金融工具的确认和终止确认（续）

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。

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。

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。

三、重要会计政策及会计估计（续）

9. 金融工具（续）

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。

金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、租赁应收款、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。

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。

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。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/逾期账龄组合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。本集团根据合同约定收款日计算账龄。除前述组合评估预期信用损失的金融工具外，本集团单项评估其预期信用损失。

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。

三、重要会计政策及会计估计（续）

9. 金融工具（续）

金融工具减值（续）

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

当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。

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。

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。

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）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。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。

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. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

11. 长期股权投资（续）

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。

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。

12. 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。

三、重要会计政策及会计估计（续）

13. 固定资产

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

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。

14. 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。

三、重要会计政策及会计估计（续）

14. 借款费用（续）

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。

15. 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。

16. 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。

17. 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。

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。

三、重要会计政策及会计估计（续）

17. 职工薪酬（续）

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，相应支出在发生时计入相关资产成本或当年损益。

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。

18. 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。

19. 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。

20. 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）

21. 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。

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。

提供服务合同

本集团向客户提供物业管理服务、代建项目管理服务及咨询服务，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）

22. 合同资产与合同负债

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

合同资产

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。

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。

23. 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。

24. 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）

24. 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。

25. 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）

25. 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。

26. 租赁

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

作为承租人

除了短期租赁和低价值资产租赁，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。

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）

26. 租赁（续）

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。

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

27. 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。

28. 重大会计判断和估计

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

判断

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

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

28. 重大会计判断和估计（续）

判断（续）

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。

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

28. 重大会计判断和估计（续）

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。

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。

二、 重要会计政策及会计估计（续）

28. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性（续）

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

1. 主要税种及税率

本公司本期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》，本公司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%、20%或15%计缴。

土地增值税

- 按增值额的超率累进税率计缴。本公司下属子公司中交石家庄房地产开发有限公司按照定率计缴，为营业收入金额的5%。

2. 税收优惠

根据财政部税务总局公告2021年第12号、2022年第13号、2023年第12号的规定，本集团下属公司慈溪中交房地产开发有限公司属于小型微利企业。自2023年1月1日至2027年12月31日，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。

根据财政部税务总局公告2020年第31号和2025年第3号的规定，自2020年1月1日至2027年12月31日，本集团下属中交物业（海南）有限公司为注册在海南自由贸易港并实质性运营的鼓励类产业企业，适用减按15%的税率征收企业所得税。

根据财政部税务总局公告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、中交物业服务（重庆）有限公司重庆分公司及中交物业服务（重庆）有限公司资阳分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。

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，本集团下属公司中交地产北京物业有限公司第一分公司适用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。

五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2025年6月30日	2024年12月31日
库存现金	3,695.35	59,730.51
银行存款	8,740,966,952.60	8,542,924,112.10
其他货币资金	8,622,728.95	11,750,136.98
存放财务公司款项	94,862,838.15	90,384,414.66
合计	8,844,456,215.05	8,645,118,394.25

2. 应收账款

(1) 按账龄披露

	2025年6月30日	2024年12月31日
1年以内	737,160,617.23	558,041,206.20
1年至2年	104,434,611.29	80,371,089.48
2年至3年	19,790,228.55	23,509,349.25
3年至4年	11,311,020.06	5,847,966.25
4年至5年	551,602.60	1,587,501.48
5年以上	1,153,438.09	2,398,004.63
小计	874,401,517.82	671,755,117.29
减：应收账款坏账准备	42,374,237.48	28,492,688.32
合计	832,027,280.34	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6月30日

	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	874,401,517.82	100.00	42,374,237.48	4.85	832,027,280.34

2024年12月31日

	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

于2025年6月30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	523,320,233.90	2,686,794.03	0.51
6个月至1年	213,840,383.33	8,315,009.56	3.89
1年至2年	104,434,611.29	13,411,827.18	12.84
2年至3年	19,790,228.55	5,246,679.71	26.51
3年至4年	11,311,020.06	11,008,886.31	97.33
4年至5年	551,602.60	551,602.60	100.00
5年以上	1,153,438.09	1,153,438.09	100.00
合计	874,401,517.82	42,374,237.48	4.85

本年影响损失准备变动的应收账款账面余额显著变动包括：新增应收账款 523,320,233.90 元导致账面余额增加 77.91%，并相应导致对应的未来 12 个月预期信用损失及整个存续期信用损失的增加；终止确认应收账款 320,673,833.37 元导致账面余额减少 47.74%，并相应导致对应的未来 12 个月预期信用损失及整个存续期信用损失的减少。

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

	截至2025年6月30日 止六个月期间	2024年 止六个月期间
期/年初余额	28,492,688.32	20,675,234.24
本期/年计提	15,310,230.54	11,600,038.56
本期/年收回	(1,428,681.38)	(3,782,584.48)
期/年末余额	42,374,237.48	28,492,688.32

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

于 2025 年 6 月 30 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	应收账款和 合同资产 期末余额	占应收账款和 合同资产期末余 额合计数的比例 (%)	应收账款 坏账准备和合同 资产减值准备 期末余额
济南市中控股集团有限公司	118,548,277.82	118,548,277.82	13.10	6,664,682.37
中交一公局集团有限公司	38,079,644.85	38,079,644.85	4.21	252,141.81
中交一公局集团建筑工程有限公司	28,114,923.35	28,114,923.35	3.11	140,574.62
北京中安恒智科技发展有限公司	23,125,754.85	23,125,754.85	2.55	971,762.50
长沙湘茂置业有限公司	20,404,125.00	20,404,125.00	2.25	2,040,412.50
合计	228,272,725.87	228,272,725.87	25.22	10,069,573.80

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6月30日		2024年12月31日	
	账面余额	比例（%）	账面余额	比例（%）
1年以内	48,497,843.89	86.21	42,107,870.54	89.87
1年至2年	5,261,999.99	9.35	2,827,930.28	6.03
2年至3年	1,054,794.69	1.88	701,924.14	1.50
3年以上	1,437,804.21	2.56	1,218,371.21	2.60
合计	56,252,442.78	100.00	46,856,096.17	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例（%）
长沙供水有限公司	4,059,713.09	7.22
长沙贝壳找房互联网信息有限公司	3,130,219.69	5.56
贵安新区配售电有限公司	2,670,094.49	4.75
陕西贝壳闹海房地产经纪有限公司	2,040,532.02	3.63
长沙更赢信息技术有限公司	1,814,118.09	3.22
合计	13,714,677.38	24.38

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款

	2025年6月30日	2024年12月31日
应收利息	210,679,072.63	200,205,871.51
其他应收款	3,565,826,650.44	3,533,635,433.23
合计	3,776,505,723.07	3,733,841,304.74

应收利息

(1) 应收利息分类

	2025年6月30日	2024年12月31日
关联方借款利息	284,860,691.36	274,477,300.03
减：坏账准备	74,181,618.73	74,271,428.52
合计	210,679,072.63	200,205,871.51

(2) 按坏账计提方法分类披露

2025年6月30日

	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)	106,349,700.09	37.33	517,600.55	0.49	105,832,099.54
单项计提坏账准备 (注2)	178,510,991.27	62.67	73,664,018.18	41.27	104,846,973.09
合计	284,860,691.36	100.00	74,181,618.73	26.04	210,679,072.63

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

应收利息（续）

（3）按坏账计提方法分类披露（续）

2024年12月31日

	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。

于2025年6月30日，按组合计提坏账准备的应收利息情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例（%）
正常风险组合	106,349,700.09	517,600.55	0.49

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

应收利息（续）

（3） 按坏账计提方法分类披露（续）

单项计提坏账准备的应收利息情况如下：

	2025年6月30日			计提理由	2024年12月31日	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)		账面余额	坏账准备
重庆铭秉房地产开发有限公司	46,407,444.50	3,082,899.00	6.64	债务人经营成果低于预期	40,726,596.77	3,054,494.76
重庆铭勤房地产开发有限公司	33,407,020.36	10,071,451.22	30.15	债务人经营成果低于预期	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	59.14	债务人经营成果低于预期	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	86.19	债务人经营成果低于预期	27,133,091.12	23,385,280.75
重庆葆和房地产开发有限公司	22,685,855.65	5,576,015.53	24.58	债务人经营成果低于预期	22,685,855.65	5,576,015.53
其他	19,735,333.07	14,314,668.83	72.53	债务人经营成果低于预期	19,800,047.22	14,364,912.89
合计	178,510,991.27	73,664,018.18	41.27		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）

（3） 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
期初余额	606,090.59	73,665,337.93	74,271,428.52
本期计提	10,871.03	48,924.31	59,795.34
本期收回	(99,361.07)	(50,244.06)	(149,605.13)
期末余额	517,600.55	73,664,018.18	74,181,618.73

本期影响损失准备变动的应收利息账面余额主要变动包括：新增应收利息12,650,105.49元，导致账面余额增加4.61%，并相应导致对应的未来12个月预期信用损失及整个存续期信用损失的增加；终止确认应收利息2,266,714.26元，导致账面余额减少3.05%，并相应导致对应的未来12个月预期信用损失及整个存续期信用损失的减少。

（4） 坏账准备的情况

应收利息坏账准备的变动如下：

	期初余额	本期计提	本期收回	期末余额
正常风险组合	606,090.59	10,871.03	(99,361.07)	517,600.55
单项计提坏账准备	73,665,337.93	48,924.31	(50,244.06)	73,664,018.18
合计	74,271,428.52	59,795.34	(149,605.13)	74,181,618.73

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

其他应收款

（1） 按账龄披露

	2025年6月30日	2024年12月31日
1年以内	859,793,942.65	962,190,470.94
1年至2年	201,135,498.36	280,176,152.88
2年至3年	842,985,196.62	1,409,725,424.13
3年至4年	831,424,270.84	773,508,241.44
4年至5年	732,876,632.59	395,729,504.53
5年以上	1,038,044,734.67	652,077,163.27
小计	4,506,260,275.73	4,473,406,957.19
减：其他应收款坏账准备	940,433,625.29	939,771,523.96
合计	3,565,826,650.44	3,533,635,433.23

（2） 按款项性质分类情况

	2025年6月30日	2024年12月31日
应收关联方款项	4,068,453,364.56	4,064,292,343.77
押金及保证金	175,870,955.36	183,314,168.69
代垫款	166,324,412.42	164,947,559.62
其他	95,611,543.39	60,852,885.11
合计	4,506,260,275.73	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6月30日

	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）	772,985,166.01	17.15	4,062,275.99	0.53	768,922,890.02
正常风险组合（注2）	1,702,653,340.96	37.79	37,219,626.49	2.19	1,665,433,714.47
单项计提坏账准备 （注3）	2,030,621,768.76	45.06	899,151,722.81	44.28	1,131,470,045.95
合计	4,506,260,275.73	100.00	940,433,625.29	20.87	3,565,826,650.44

2024年12月31日

	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6月30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	772,985,166.01	4,062,275.99	0.53
正常风险组合	1,702,653,340.96	37,219,626.49	2.19
合计	2,475,638,506.97	41,281,902.48	1.67

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6月30日			计提理由	2024年12月31日	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)		账面余额	坏账准备
中交富力（北京）置业有限公司	450,000,000.00	168,300,000.00	37.40	存在一定回收风险	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	43.14	存在一定回收风险	366,137,602.36	157,933,570.93
佛山中交房地产开发有限公司	245,996,849.26	152,764,066.47	62.10	存在一定回收风险	245,996,849.26	152,764,066.47
北京茂康企业管理有限公司	257,720,817.49	143,957,443.11	55.86	存在一定回收风险	257,720,817.49	143,957,443.11
武汉嘉秀房地产开发有限公司	235,200,000.00	139,089,033.50	59.14	存在一定回收风险	236,300,332.26	139,837,637.74
其他	475,566,499.65	137,107,608.80	28.83	存在一定回收风险	477,991,427.44	136,942,790.48
合计	2,030,621,768.76	899,151,722.81	44.28		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
期初余额	15,040,585.80	7,962,576.22	916,768,361.94	939,771,523.96
期初余额在本期阶段转换	(1,788,561.08)	179,018.47	1,609,542.61	-
本期计提	3,454,837.65	182,636.19	199,429.64	3,836,903.48
本期收回	(1,336,324.19)	(1,089,873.72)	(748,604.24)	(3,174,802.15)
期末余额	15,370,538.18	7,234,357.16	917,828,729.95	940,433,625.29

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）

本期影响损失准备变动的其他应收款账面余额主要变动包括：新增应收关联方款项 41,889,049.82 元，导致账面余额增加 0.94%，并相应导致对应的未来 12 个月预期信用损失及整个存续期信用损失的增加；终止确认应收关联方款项 37,728,029.03 元，导致账面余额减少 0.84%，并相应导致对应的未来 12 个月预期信用损失及整个存续期信用损失的减少。

（4） 坏账准备的情况

其他应收款坏账准备的变动如下：

	期初余额	本期计提	本期收回	其他	期末余额
低风险组合	4,846,926.53	56,045.13	(386,751.56)	(453,944.11)	4,062,275.99
正常风险组合	35,189,088.70	3,616,040.03	(2,039,446.35)	453,944.11	37,219,626.49
单项计提坏账准备	899,735,508.73	164,818.32	(748,604.24)	-	899,151,722.81
合计	939,771,523.96	3,836,903.48	(3,174,802.15)	-	940,433,625.29

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） 按欠款方归集的期末余额其他应收款金额前五名

于2025年6月30日，其他应收款金额前五名如下：

	期末余额	占其他应 收款余额 合计数的 比例（% ）	性质	账龄	坏账准备 期末余额
国投泰康信托有限公司	96,078,431.37	2.13	应收关联方款项	7-12个月	1,712,776.00
	115,661,816.25	2.57		1-2年	
	245,000,000.00	5.44		2-3年	
中交富力（北京）置业有限公司	450,000,000.00	9.99	应收关联方款项	5年以上	168,300,000.00
	12,664,110.41	0.28		2-3年	
佛山香颂置业有限公司	278,664,491.95	6.18	应收关联方款项	3-4年	157,933,570.93
	74,809,000.00	1.66		5年以上	
济南市中控股集团有限公司	1,214,318.00	0.03	应收关联方款项	0-6个月	1,119,975.00
	286,394,410.95	6.36		7-12个月	
金广文旅产业发展（山东）有限公司	286,394,410.95	6.36	应收关联方款项	7-12个月	1,119,975.00
合计	1,846,880,989.88	41.00			330,186,296.93

五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 存货

(1) 存货分类

	2025年6月30日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	31,747,298,752.26	2,149,852,375.57	29,597,446,376.69
开发产品	44,313,235,210.99	3,180,348,349.05	41,132,886,861.94
其他	46,404.16	-	46,404.16
合计	76,060,580,367.41	5,330,200,724.62	70,730,379,642.79

	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

	期初余额	本期转销	期末余额
2025年1-6月	5,887,550,959.47	(557,350,234.85)	5,330,200,724.62

于2025年6月30日，存货期末余额中含有借款费用及融资成分利息资本化金额为6,986,113,574.79元（2024年12月31日：8,789,682,862.35元），其中本期资本化金额为502,734,507.70元（截至2024年6月30日止六个月期间：1,283,198,642.23元）。截至2025年6月30日止六个月期间用于计算确定借款费用资本化金额的平均资本化率为1.97%（2024年：平均资本化率为2.41%）。

于2025年6月30日，账面价值21,326,418,232.87元（2024年12月31日：23,806,228,306.61元）的存货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（2024年12月31日：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1,351,903,630.60元（2024年12月31日：1,061,466,516.71）的存货由于诉讼纠纷而所有权受到限制，参见附注五、17。

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2025年6月30日止六个月期间

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	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	存货跌价准备
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	317,455,016.27	-	6,879,481,352.62	-
重庆拾园雅集	2021年6月	2035年5月	94.95亿元	4,919,402,973.72	1,691,423.29	-	4,921,094,397.01	259,733,377.05
天津春风景里	2021年8月	2025年9月	53.00亿元	3,391,103,206.40	189,996,542.55	-	3,581,099,748.95	163,266,070.94
中交绿城桃源小镇	2020年7月	2028年6月	91.91亿元	3,350,669,844.61	61,896,106.04	490,908,079.32	2,921,657,871.33	447,453,806.28
重庆中交中央公园	2017年9月	2031年7月	170.75亿元	2,221,070,501.81	-	7,294,930.31	2,213,775,571.50	194,535,800.00
合肥九宸水韵园	2024年4月	2026年12月	30.67亿元	1,997,920,245.60	128,450,946.47	-	2,126,371,192.07	-
成都天府九章	2023年9月	2026年3月	18.80亿元	1,448,785,969.64	131,041,873.97	-	1,579,827,843.61	-
惠州紫薇春晓花园	2021年7月	2028年3月	30.00亿元	1,279,243,231.68	997,084.90	-	1,280,240,316.58	166,010,179.04
贵州中交春风景里	2020年9月	2030年9月	34.85亿元	961,799,833.03	15,595,102.40	-	977,394,935.43	354,997,320.33
南京翠语江岚	2021年4月	2026年12月	22.21亿元	960,614,044.75	3,979,946.11	-	964,593,990.86	124,417,398.54
长沙中交凤鸣花语园	2022年5月	2026年6月	21.39亿元	659,650,760.58	91,018,908.88	-	750,669,669.46	-
北京上东郡	2019年5月	2025年9月	67.87亿元	666,293,957.61	46,992,663.18	-	713,286,620.79	82,216,408.67
南京山语春风雅居	2020年12月	2026年12月	41.72亿元	576,917,654.60	32,923,960.69	63,908.72	609,777,706.57	42,211,352.86
惠州紫薇听澜花园	2021年8月	2028年3月	14.80亿元	491,902,978.88	4,444,604.21	-	496,347,583.09	108,267,972.08
嘉兴湖畔春晓花苑	2021年9月	2025年12月	24.52亿元	375,440,573.78	78,285,145.41	-	453,725,719.19	12,249,262.72
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	299,689,528.92	7,097,244,349.05	-	-
厦门五缘海悦	2023年1月	2025年5月	56.64亿元	5,053,752,814.07	166,722,857.55	5,220,475,671.62	-	-
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	13,062,115.30	4,768,691,789.22	-	-
其他				1,559,514,885.89	48,634,056.30	330,194,708.99	1,277,954,233.20	194,493,427.06
合计				48,029,294,307.05	1,632,877,882.44	17,914,873,437.23	31,747,298,752.26	2,149,852,375.57

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

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	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	存货跌价准备
厦门五缘海悦	2025年5月	-	5,220,475,671.62	-	5,220,475,671.62	-
绍兴春风十里	2024年12月	3,753,092,841.03	132,916.65	179,525,703.74	3,573,700,053.94	44,328,746.68
西安中交沣河映象	2024年3月	2,744,949,105.63	-	84,879,113.82	2,660,069,991.81	11,270,749.34
重庆中交中央公园	2024年2月	2,053,037,507.45	-	55,570,181.01	1,997,467,326.44	386,603,534.98
重庆中交漫山	2024年2月	1,709,357,730.31	-	232,707,692.31	1,476,650,038.00	425,264,300.66
天津中交香颂理想花园	2022年9月	1,488,233,456.96	-	45,117,470.89	1,443,115,986.07	532,402,674.66
青岛楼山春晓	2023年12月	1,430,466,111.70	-	-	1,430,466,111.70	12,753,127.74
北京昌平北清云际	2025年2月	-	7,097,244,349.05	5,763,974,893.18	1,333,269,455.87	56,483,209.54
绍兴中交朗清园	2023年9月	1,300,477,748.88	-	4,874,013.81	1,295,603,735.07	-
嘉兴湖畔春晓花苑	2024年11月	1,300,391,993.42	-	42,580,541.17	1,257,811,452.25	149,343,246.80
昆明中交锦澜府	2024年1月	1,305,426,075.92	-	72,972,566.07	1,232,453,509.85	-
北京昌平奥森春晓	2025年2月	-	4,768,691,789.22	3,652,607,949.21	1,116,083,840.01	78,288,715.61
苏州春映东吴	2024年4月	-	-	174,722,007.44	1,065,991,416.44	-

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

		1,240,713,423.88				
河北中交启园	2024年9月	1,096,554,038.32	-	60,123,527.63	1,036,430,510.69	-
重庆拾园雅集	2024年12月	1,418,113,541.38	-	402,084,204.26	1,016,029,337.12	223,302,673.88
武汉中交澄园	2024年12月	2,257,505,628.84	-	1,259,132,302.55	998,373,326.29	12,885,559.22
天津春映海河	2024年12月	1,051,612,454.52	-	120,113,728.88	931,498,725.64	-
长沙中交博雅春风	2024年6月	1,016,321,400.50	-	99,371,243.15	916,950,157.35	65,185,290.27
昆明映像美庐	2023年8月	916,652,311.19	-	-	916,652,311.19	120,256,655.63

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

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：（续）

项目名称	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	存货跌价准备
慈溪中交玉宸园	2023年7月	1,050,690,482.11	-	201,034,960.50	849,655,521.61	-
武汉中交越秀知园	2023年8月	884,879,641.04	-	41,618,289.64	843,261,351.40	24,846,665.56
惠州紫薇春晓花园	2024年6月	787,709,758.92	-	9,600,229.16	778,109,529.76	17,959,858.60
惠州紫薇听澜花园	2024年6月	796,174,694.63	-	32,415,291.03	763,759,403.60	96,617,254.45
雄安中交未来科创城	2024年10月	711,653,434.69	-	-	711,653,434.69	-
长沙中交雅颂美庐	2022年3月	692,809,454.97	-	30,336,658.04	662,472,796.93	68,192,178.26
福州中交中梁星海天宸	2023年7月	667,680,708.01	-	43,567,520.38	624,113,187.63	90,966,641.37
中交绿城桃源小镇	2025年1月	207,825,333.28	490,908,079.32	93,994,406.55	604,739,006.05	80,659,550.89
南京山语春风雅居	2024年12月	786,695,052.46	-	215,781,792.41	570,913,260.05	120,009,323.06
南京翠语江岚	2024年6月	563,755,978.79	-	9,143,596.53	554,612,382.26	85,919,405.81
粤东中交和风春岸花园	2022年3月	492,021,058.25	-	13,436,292.76	478,584,765.49	13,533,638.07
长沙中交凤鸣花语园	2024年12月	492,563,318.47	-	70,254,971.49	422,308,346.98	-
苏州七溪庭	2023年12月	-	-	35,260,857.63	391,073,309.71	-

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

		426,334,167.34				
郑州翠语紫宸	2023年10月	410,468,912.69	-	33,421,038.20	377,047,874.49	39,486,958.99
昆明誉城小区	2024年4月	414,708,136.31	-	66,015,194.72	348,692,941.59	3,454,073.53
北京上东郡	2022年10月	342,977,963.36	-	219,706.54	342,758,256.82	17,437,678.20
重庆中交金科辰光	2025年6月	2,263,538.12	324,935,626.19	-	327,199,164.31	15,362,592.20
贵州中交春风景里	2024年6月	323,310,476.00	-	30,465,159.57	292,845,316.43	24,581,647.29
舟山成均云庐	2022年12月	304,208,372.18	-	18,822,845.65	285,385,526.53	11,114,544.49

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

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：（续）

项目名称	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	存货跌价准备
重庆中交西园雅集	2023年1月	311,976,360.78	-	71,546,198.15	240,430,162.63	7,687,836.33
其他		3,029,310,700.39	12,485,005.18	117,268,990.89	2,924,526,714.68	344,150,016.94
合计		39,782,922,912.72	17,914,873,437.23	13,384,561,138.96	44,313,235,210.99	3,180,348,349.05

五、 财务报表主要项目注释（续）

6. 一年内到期的非流动资产

	2025年6月30日	2024年12月31日
一年内到期的长期应收款（附注五、8）	3,086,140,645.02	1,804,401,100.38
减：坏账准备（附注五、8）	241,915,117.37	237,021,035.74
合计	2,844,225,527.65	1,567,380,064.64

7. 其他流动资产

	2025年6月30日	2024年12月31日
预缴税金	2,220,556,985.46	2,391,759,272.73
待抵扣税金	907,591,050.21	799,513,027.92
合同取得成本	165,737,851.57	327,308,856.87
其他	10,318,108.15	2,475,804.11
合计	3,304,203,995.39	3,521,056,961.63

合同取得成本（含其他非流动部分）本期确认的摊销金额为199,028,985.08元，无减值损失，期末账面价值根据流动性列示于其他流动资产和其他非流动资产。

8. 长期应收款

(1) 长期应收款情况

	2025年6月30日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收关联方款项	3,769,961,418.43	244,436,285.32	3,525,525,133.11
履约保证金	1,786,000.00	8,930.00	1,777,070.00
质量保证金	20,652,609.86	103,263.05	20,549,346.81
小计	3,792,400,028.29	244,548,478.37	3,547,851,549.92
减：一年内到期的长期应收款 （附注五、6）	3,086,140,645.02	241,915,117.37	2,844,225,527.65
合计	706,259,383.27	2,633,361.00	703,626,022.27

五、 财务报表主要项目注释（续）

8. 长期应收款（续）

(1) 长期应收款情况（续）

	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、6）	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

2025年6月30日

	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）	3,375,438,028.29	89.01	11,838,129.94	0.35	3,363,599,898.35
单项计提坏账准备（注2）	416,962,000.00	10.99	232,710,348.43	55.81	184,251,651.57
合计	3,792,400,028.29	100.00	244,548,478.37	6.45	3,547,851,549.92

五、 财务报表主要项目注释（续）

8. 长期应收款（续）

(2) 按坏账计提方法分类披露（续）

2024年12月31日

	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。

于2025年6月30日，按组合计提坏账准备的长期应收款（包含一年内到期）情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例 (%)
低风险组合	3,375,438,028.29	11,838,129.94	0.35

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2024年6月30日止六个月期间

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

8. 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：

	2025年6月30日			计提理由	2024年12月31日	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)		账面余额	坏账准备
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	416,500,000.00	232,648,164.15
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	462,000.00	62,184.28
合计	416,962,000.00	232,710,348.43	55.81		416,962,000.00	232,710,348.43

五、 财务报表主要项目注释（续）

8. 长期应收款（续）

（3） 坏账准备计提情况

长期应收款（包含一年内到期）按照 12 个月预期信用损失及整个存续期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
期初余额	11,850,343.70	232,710,348.43	244,560,692.13
本期计提	80,597.74	-	80,597.74
本期收回	(92,811.50)	-	(92,811.50)
期末余额	11,838,129.94	232,710,348.43	244,548,478.37

（4） 坏账准备的情况

长期应收款坏账准备（包含一年内到期）的变动如下：

	期初余额	本期计提	本期收回	期末余额
低风险组合	11,850,343.70	80,597.74	(92,811.50)	11,838,129.94
单项计提坏账准备	232,710,348.43	-	-	232,710,348.43
合计	244,560,692.13	80,597.74	(92,811.50)	244,548,478.37

9. 长期股权投资

	2025年6月30日	2024年12月31日
合营企业（1）	1,024,752,522.20	1,052,147,118.44
联营企业（2）	3,580,996,601.89	3,667,829,376.13
小计	4,605,749,124.09	4,719,976,494.57
减：长期股权投资减值准备	98,231,508.03	98,231,508.03
合计	4,507,517,616.06	4,621,744,986.54

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

9. 长期股权投资（续）

（1） 合营企业：

被投资单位	投资成本	期初账面价值	期初减值准备	权益法下投资损益	期末账面价值	期末减值准备
长沙金地金泰置业有限公司	97,020,000.00	126,107,582.77	-	(9,702.00)	126,097,880.77	-
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)
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	-	35,000.01	58,411,008.27	-
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	-	5,000.00	37,532,430.96	-
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	-	(1,676,907.32)	58,358,113.23	-
温州中交梁辉置业有限公司	90,791,969.52	80,171,756.98	-	377,454.61	80,549,211.59	-
中交立达（天津）房地产开发有限公司	80,000,000.00	55,311,628.31	-	(929,994.04)	54,381,634.27	-
中交房地产（山东）有限公司	2,650,000.00	-	-	-	-	-
厦门中泓房地产有限公司	560,304,113.34	481,733,954.88	(38,967,534.15)	(1,930,918.91)	479,803,035.97	(38,967,534.15)
杭州滨仁企业管理有限公司	91,000,000.00	48,307,347.27	-	(23,041,299.63)	25,266,047.64	-
杭州缤祝企业管理有限公司	80,500,000.00	21,166,188.82	-	(223,228.96)	20,942,959.86	-
小计	1,505,431,495.96	1,006,360,205.52	(45,786,912.92)	(27,394,596.24)	978,965,609.28	(45,786,912.92)

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

9. 长期股权投资（续）

(2) 联营企业：

被投资单位	投资成本	期初账面价值	期初减值准备	本期变动				期末账面价值	期末减值准备
				减少投资	权益法下投资损益	现金股利	其他		
四川雅恒房地产开发有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
中交地产舟山有限公司	55,360,000.00	49,242,292.01	-	-	156,903.54	-	-	49,399,195.55	-
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	-	-	29,763.44	-	-	31,083,329.59	-
首铸二号（东莞）房地产有限公司	92,500.00	6,708,461.50	-	-	450,011.07	-	-	7,158,472.57	-
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)	(1,922,557.04)	-	-	35,294,780.79	-
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	-	-	160,665.79	-	-	501,629,554.81	-
北京铭海置业有限公司	106,000,000.00	93,572,232.53	-	-	(436,933.01)	-	-	93,135,299.52	-
苏州金圃诚置业有限公司	175,227,822.00	146,312,585.84	(26,598,532.18)	-	(4,751,221.53)	-	-	141,561,364.31	(26,598,532.18)
郑州展腾置业有限公司	330,000,000.00	312,332,578.75	-	-	26,122,057.31	-	-	338,454,636.06	-
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	316,462,954.11	(12,770,639.57)	-	(916,881.37)	-	-	315,546,072.74	(12,770,639.57)
成都睿迹城市建设开发有限公司	229,395,503.38	217,923,740.54	-	-	(144.93)	-	-	217,923,595.61	-
金华雅郡置业有限公司	100,372,013.50	36,777,814.94	(13,075,423.36)	-	(3,268,111.94)	-	-	33,509,703.00	(13,075,423.36)
厦门悦盈企业咨询有限公司	956,160,000.00	1,023,311,930.59	-	-	(505,715.95)	-	-	1,022,806,214.64	-
合肥金中京湖房地产开发有限公司	349,241,439.68	368,780,820.35	-	-	(12,711,574.56)	-	-	356,069,245.79	-
合肥和宸房地产开发有限公司	214,500,000.00	259,623,907.36	-	-	154,195.96	-	-	259,778,103.32	-
合肥和冉房地产开发有限公司	-	-	-	-	125,202,438.48	-	-	125,202,438.48	-
小计	3,842,181,661.14	3,615,384,781.02	(52,444,595.11)	(213,419,700.00)	127,746,872.31	(38,807.33)	(1,121,139.22)	3,528,552,006.78	(52,444,595.11)

五、 财务报表主要项目注释（续）

10. 其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

	2025年6月30日	2024年12月31日
中交高新科技产业发展有限公司	60,443,235.00	60,443,235.00
泰州中交一公局工程建设有限公司	2,530,967.58	2,530,967.58
万通投资控股股份有限公司	500,000.00	500,000.00
天津中交一公局世通企业管理咨询合伙企业 （有限合伙）	100,000.00	100,000.00
天津中交一公局顺达企业管理咨询合伙企业 （有限合伙）	100,000.00	100,000.00
合计	63,674,202.58	63,674,202.58

	本期计入其他 综合收益的利 得	累计计入其他 综合收益的利得	指定为以公允价值计量且 其变动计入其他综合收益 的原因
按公允价值计量的对未上市 公司的股权投资：			
中交高新科技产业发 展有限公司	-	15,443,235.00	战略投资
泰州中交一公局工程建 设有限公司	-	94,967.58	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	-	10,763,702.58	战略投资

五、 财务报表主要项目注释（续）

11. 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				
期初余额	601,784,190.53	1,830,852.45	15,057,359.21	618,672,402.19
购建支出	-	1,603,629.59	-	1,603,629.59
期末余额	601,784,190.53	3,434,482.04	15,057,359.21	620,276,031.78
累计折旧和摊销				
期初余额	231,099,489.40	-	1,640,551.26	232,740,040.66
计提	9,567,691.13	-	265,490.77	9,833,181.90
期末余额	240,667,180.53	-	1,906,042.03	242,573,222.56
减值准备				
期初及期末余额	20,861,755.63	-	-	20,861,755.63
账面价值				
期末	340,255,254.37	3,434,482.04	13,151,317.18	356,841,053.59
期初	349,822,945.50	1,830,852.45	13,416,807.95	365,070,605.90

于2025年6月30日，账面价值为137,318,991.67元（2024年12月31日：153,532,272.63元）的投资性房地产用于融资租赁抵押而所有权或使用权受限，参见附注五、17。

五、 财务报表主要项目注释（续）

12. 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					
期初余额	127,375,080.90	1,037,179.85	32,914,609.19	63,562,839.22	224,889,709.16
购置	-	-	68,628.32	650,302.97	718,931.29
报废、毁损	-	-	-	(59,419.00)	(59,419.00)
出售	-	-	-	(177,691.15)	(177,691.15)
期末余额	127,375,080.90	1,037,179.85	32,983,237.51	63,976,032.04	225,371,530.30
累计折旧					
期初余额	30,938,043.52	924,480.73	28,450,004.06	52,834,144.30	113,146,672.61
计提	1,780,340.16	15,381.72	1,094,598.08	2,795,541.33	5,685,861.29
报废、毁损	-	-	-	(59,419.00)	(59,419.00)
出售	-	-	-	(154,443.01)	(154,443.01)
期末余额	32,718,383.68	939,862.45	29,544,602.14	55,415,823.62	118,618,671.89
减值准备					
期初及期末余额	2,626,309.00	-	-	700,434.00	3,326,743.00
账面价值					
期末	92,030,388.22	97,317.40	3,438,635.37	7,859,774.42	103,426,115.41
期初	93,810,728.38	112,699.12	4,464,605.13	10,028,260.92	108,416,293.55

(2) 暂时闲置的固定资产情况

项目	账面原值	累计折旧	账面价值	备注
房屋及建筑物	2,326,475.04	937,052.35	1,389,422.69	广州雅景湾会所102房

于2025年6月30日，账面价值为9,124,431.08元(2024年12月31日：9,408,092.15元)的房屋及建筑物用于融资租赁抵押而所有权或使用权受限，参见附注五、17。

五、 财务报表主要项目注释（续）

13. 使用权资产

	房屋及建筑物
原价	
期初余额	42,994,158.13
其他变动	(11,955,284.87)
期末余额	31,038,873.26
累计折旧	
期初余额	28,701,456.19
计提	4,613,382.95
其他变动	(10,373,189.16)
期末余额	22,941,649.98
账面价值	
期末	8,097,223.28
期初	14,292,701.94

五、 财务报表主要项目注释（续）

14. 长期待摊费用

	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
装修费用	34,373,840.37	110,799.58	3,216,577.04	31,268,062.91
营销设施建造费	10,871,443.71	14,615.56	5,536,100.78	5,349,958.49
其他	109,488.41	128,954.00	74,957.04	163,485.37
合计	45,354,772.49	254,369.14	8,827,634.86	36,781,506.77

15. 递延所得税资产/负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

	2025年6月30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	517,818,575.06	129,454,643.77	613,433,899.43	153,358,474.86
已计提未支付的土地增值税	768,528,935.45	192,132,233.86	766,718,739.65	191,679,684.91
资产减值准备	150,073,123.94	36,960,051.48	133,098,803.86	32,833,301.32
未来可抵扣的广告宣传费	29,172,777.68	7,293,194.42	24,759,583.84	6,189,895.96
租赁负债	7,922,377.72	1,980,594.43	11,834,082.90	2,958,520.73
已计提未支付的利息费用	103,160,777.70	25,790,194.43	95,869,640.28	23,967,410.07
其他	14,229,067.01	3,557,266.75	9,731,519.85	2,432,879.98
合计	1,590,905,634.56	397,168,179.14	1,655,446,269.81	413,420,167.83

(2) 未经抵销的递延所得税负债

	2025年6月30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	381,839,426.92	95,459,856.73	397,527,740.79	99,381,935.20
合同取得成本	170,724,237.42	42,681,059.36	336,286,666.58	84,071,666.65
使用权资产	8,097,223.32	2,024,305.83	14,292,701.94	3,573,175.49
未实现内部销售利润	1,105,289,130.92	276,322,282.73	1,027,474,236.10	256,868,559.02
已计提未收取的利息收入	427,299,928.27	106,824,982.07	394,050,060.70	98,512,515.18
其他	34,254,841.08	8,563,710.52	37,707,770.75	9,426,942.69
合计	2,127,504,787.93	531,876,197.24	2,207,339,176.86	551,834,794.23

五、 财务报表主要项目注释（续）

15. 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6月30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	139,331,246.49	257,836,932.65	171,268,273.12	242,151,894.71
递延所得税负债	139,331,246.49	392,544,950.75	171,268,273.12	380,566,521.11

(4) 未确认递延所得税资产明细

	2025年6月30日	2024年12月31日
可抵扣暂时性差异	12,703,700,490.38	12,527,529,897.69
可抵扣亏损	6,344,694,325.21	5,619,992,127.48
合计	19,048,394,815.59	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6月30日	2024年12月31日
2025年	195,016,697.02	222,298,755.63
2026年	734,522,515.01	740,647,859.73
2027年	716,853,187.48	826,295,113.85
2028年	1,213,308,949.58	1,487,777,414.60
2029年	2,310,352,002.56	2,342,972,983.67
2030年	1,174,640,973.56	-
合计	6,344,694,325.21	5,619,992,127.48

五、 财务报表主要项目注释（续）

16. 其他非流动资产

	2025年6月30日	2024年12月31日
预缴税金	81,462,520.20	64,938,207.84
待抵扣税金	32,202,949.20	21,016,752.15
合同取得成本	19,820,268.85	23,583,173.66
其他	10,868,824.45	11,982,806.51
合计	144,354,562.70	121,520,940.16

合同取得成本变动详见附注五、7。

17. 所有权或使用权受限的资产

2025年6月30日

	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	1,069,152,885.79	1,069,152,885.79	注1	注1
存货	24,733,634,887.24	22,842,888,642.53	抵押/冻结	注2
投资性房地产	137,318,991.67	137,318,991.67	抵押	注2
固定资产	9,124,431.08	9,124,431.08	抵押	注2
合计	25,949,231,195.78	24,058,484,951.07		

2024年12月31日

	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	153,532,272.63	153,532,272.63	抵押	注2
固定资产	9,408,092.15	9,408,092.15	抵押	注2
合计	27,747,645,434.26	26,289,529,882.33		

注1：于2025年6月30日，1,069,152,885.79元（2024年12月31日：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）

18. 短期借款

	2025年6月30日	2024年12月31日
质押借款	-	294,996,936.03

19. 应付票据

	2025年6月30日	2024年12月31日
商业承兑汇票	19,963,988.45	54,694,080.82

于2025年6月30日，本集团无到期未付的应付票据。

20. 应付账款

	2025年6月30日	2024年12月31日
应付工程款	10,805,454,433.37	11,895,696,191.31
应付工程保留金	28,931,630.47	39,712,771.08
应付设备采购款	2,228,449.45	10,516,839.48
应付材料款	2,372,283.95	14,869,890.44
其他	70,818,363.60	69,579,454.50
合计	10,909,805,160.84	12,030,375,146.81

21. 预收款项

	2025年6月30日	2024年12月31日
1年以内	18,611,545.95	17,625,814.40
1年以上	685,344.66	717,353.91
合计	19,296,890.61	18,343,168.31

预收款项按性质分类如下：

	2025年6月30日	2024年12月31日
租赁费	19,296,890.61	18,343,168.31

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6月30日	2024年12月31日
预收购房款	10,564,629,247.04	19,591,098,673.06
预收代建项目管理费	11,327,610.84	13,993,927.02
预收装修款	-	116,608.37
物业、停车管理费	67,737,348.55	59,319,484.10
合计	10,643,694,206.43	19,664,528,692.55

其中，预收购房款变动如下：

	截至 2025 年 6 月 30 日止六个月期间	2024 年
期/年初余额	19,591,098,673.06	21,568,448,736.24
收到现金增加金额（不包括本期收到 金额本期结转收入的部分）	2,044,991,505.78	5,548,876,139.37
期/年初合同负债本期/年确认收入金额	(11,071,460,931.80)	(7,526,226,202.55)
期/年末余额	10,564,629,247.04	19,591,098,673.06

(2) 账龄超过1年的重要合同负债

	期末余额	未结转原因
厦门宏佑房地产开发有限公司	4,947,252,882.69	尚未交付
重庆中交西南置业有限公司	588,483,792.06	尚未竣工交付
合计	5,535,736,674.75	

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

22. 合同负债（续）

(3) 预收购房款按主要项目列示如下：

公司	项目名称	2025年6月30日	2024年12月31日	预计/已竣工时间
厦门宏佑房地产开发有限公司	厦门五缘海悦	5,893,052,248.32	5,608,326,751.22	2025年5月
重庆中交西南置业有限公司	重庆中交中央公园	1,178,116,686.33	1,015,852,914.25	2025年11月
成都朗璞置业有限公司	成都天府九章	638,496,500.95	320,575,214.07	2026年3月
中交红桥（天津）房地产开发有限公司	天津春风景里	633,640,598.97	503,825,967.56	2025年9月
其他		2,221,323,212.47	12,142,517,825.96	
合计		10,564,629,247.04	19,591,098,673.06	

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

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	216,230,462.73	186,098,376.94	195,566,594.38	206,762,245.29
离职后福利（设定 提存计划）	3,160,756.68	20,110,302.32	19,956,416.60	3,314,642.40
辞退福利	755,127.86	2,044,534.87	2,489,153.87	310,508.86
其他	4,713,134.90	3,267,908.31	3,680,954.94	4,300,088.27
合计	224,859,482.17	211,521,122.44	221,693,119.79	214,687,484.82

(2) 短期薪酬列示

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴 和补贴	179,343,859.49	118,075,955.20	127,184,276.47	170,235,538.22
职工福利费	156,496.46	7,274,706.51	7,357,192.97	74,010.00
社会保险费	1,704,744.86	14,454,897.44	14,349,484.41	1,810,157.89
其中：医疗保险费	1,494,888.07	11,169,792.78	11,058,215.91	1,606,464.94
工伤保险 费	68,102.10	537,022.87	553,408.42	51,716.55
生育保险 费	137,551.53	480,439.89	470,280.90	147,710.52
其他	4,203.16	2,267,641.90	2,267,579.18	4,265.88
住房公积金	1,482,206.78	14,866,573.00	14,544,285.00	1,804,494.78
工会经费和职工 教育经费	2,897,020.44	1,464,636.66	1,503,741.68	2,857,915.42
其他短期薪酬	30,646,134.70	29,961,608.13	30,627,613.85	29,980,128.98
合计	216,230,462.73	186,098,376.94	195,566,594.38	206,762,245.29

五、 财务报表主要项目注释（续）

23. 应付职工薪酬（续）

（3） 设定提存计划列示

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险费	2,922,794.37	18,984,414.02	18,837,147.42	3,070,060.97
失业保险费	117,767.86	630,976.46	624,357.34	124,386.98
企业年金缴费	120,194.45	494,911.84	494,911.84	120,194.45
合计	3,160,756.68	20,110,302.32	19,956,416.60	3,314,642.40

24. 应交税费

	2025年6月30日	2024年12月31日
土地增值税	967,114,609.95	985,304,771.01
所得税	880,521,771.13	929,896,812.42
增值税	163,271,568.18	186,652,357.28
城市维护建设税	13,093,287.07	13,930,387.47
教育费附加	5,637,812.10	6,049,321.96
地方教育费附加	3,721,421.56	3,994,550.50
房产税	1,507,058.32	1,697,176.89
土地使用税	1,001,542.52	2,632,756.16
个人所得税	1,065,400.34	897,528.70
其他	925,732.12	1,834,895.92
合计	2,037,860,203.29	2,132,890,558.31

五、 财务报表主要项目注释（续）

25. 其他应付款

	2025年6月30日	2024年12月31日
应付股利	473,179,089.37	296,738,698.07
应付利息	149,069,282.51	139,329,679.65
其他应付款	3,855,097,598.10	2,565,281,148.63
合计	4,477,345,969.98	3,001,349,526.35

应付股利

	2025年6月30日	2024年12月31日
普通股股利	2,874,750.00	2,874,750.00
应付少数股东股利	470,304,339.37	293,863,948.07
合计	473,179,089.37	296,738,698.07

于2025年6月30日，账龄超过1年的重要应付股利如下：

	应付余额	未偿还或未结转的原因
中国路桥工程有限责任公司	216,000,000.00	系投资方尚未领取的股利

应付利息

	2025年6月30日	2024年12月31日
关联方借款利息	124,361,008.48	137,732,712.40
非关联方借款利息	24,708,274.03	1,596,967.25
合计	149,069,282.51	139,329,679.65

五、 财务报表主要项目注释（续）

25. 其他应付款（续）

其他应付款

（1） 按款项性质分类情况

	2025年6月30日	2024年12月31日
应付关联方款项	2,698,654,791.31	1,764,158,536.42
应付营销费用	328,159,525.44	323,219,501.71
保证金	236,396,178.48	168,051,386.84
客户订金和诚意金	126,231,504.44	130,563,176.08
应付其他单位款项	355,494,456.98	52,620,552.16
员工款项	14,022,281.88	18,422,774.46
代收契税和维修基金等款项	11,384,005.76	10,801,734.65
其他	84,754,853.81	97,443,486.31
合计	3,855,097,598.10	2,565,281,148.63

五、 财务报表主要项目注释（续）

26. 一年内到期的非流动负债

	2025年6月30日	2024年12月31日
一年内到期的长期借款（附注五、28）	7,883,998,719.45	13,872,566,817.13
一年内到期的应付债券（附注五、29）	4,939,248,825.08	6,437,469,045.05
一年内到期的租赁负债（附注五、30）	7,184,706.45	11,035,960.99
一年内到期的长期应付款（附注五、31）	11,169,913,474.02	1,401,210,744.39
合计	24,000,345,725.00	21,722,282,567.56

27. 其他流动负债

	2025年6月30日	2024年12月31日
待转销项税	1,267,495,825.92	1,232,965,854.05

28. 长期借款

	2025年6月30日	2024年12月31日
信用借款	8,628,010,713.55	8,142,983,113.95
抵押借款（注1）	4,934,262,719.31	5,634,894,503.82
抵押且保证借款（注2）	5,502,812,395.42	6,155,148,987.55
保证借款（注3）	2,391,398,700.71	2,836,847,477.10
质押且保证借款（注4）	600,806,123.20	690,064,691.39
质押借款	-	109,942,725.93
抵押且质押借款（注5）	81,090,670.00	44,954,628.33
质押且抵押且保证借款（注6）	161,902,880.00	575,628,818.17
小计	22,300,284,202.19	24,190,464,946.24
减：一年内到期的长期借款（附注五、26）	7,883,998,719.45	13,872,566,817.13
合计	14,416,285,482.74	10,317,898,129.11

五、 财务报表主要项目注释（续）

28. 长期借款（续）

于2025年6月30日，上述借款的年利率为2.27%至8.40%（2024年12月31日：2.27%至8.40%）。

注1：于2025年6月30日，本集团抵押借款以账面价值为8,468,585,019.84元（2024年12月31日：10,795,327,460.77元）的存货（包括土地使用权）为抵押取得。

注2：于2025年6月30日，本集团抵押且保证借款以本集团账面价值12,324,480,663.99元（2024年12月31日：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，见附注十、5（5），及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98,106,711.11元（2024年12月31日：98,152,444.44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122,633,388.89元（2024年12月31日：122,690,555.55元），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885,066.00元（2024年12月31日：1,121,904.44元）取得。

注3：于2025年6月30日，本集团保证借款中2,390,661,643.94元（2024年12月31日：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335,156.43元（2024年12月31日：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205,193.61元（2024年12月31日：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196,706.73元（2024年12月31日：209,680.97元）取得。

注4：于2025年6月30日及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。

五、 财务报表主要项目注释（续）

28. 长期借款（续）

注5：于2025年6月30日，本集团抵押且质押借款以本公司账面价值为164,005,469.91元（2024年12月31日：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，长沙中交金久置业有限公司的商业租金收益为质押取得。

注6：于2025年6月30日，本集团质押且抵押且保证借款以本公司账面价值为309,028,674.45元（2024年12月31日：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，无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6月30日	2024年12月31日
中交地产2021年公司债（一期）	1,126,211,963.32	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）	1,016,640,543.12	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）	1,024,452,873.14	1,009,677,394.56
中交地产2024年定向债务融资工具（一期）	1,022,306,081.15	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）	726,949,287.97	712,360,750.37
中交地产2024年中期票据（四期）	608,889,127.01	598,642,417.18
中交地产2023年中期票据（四期）	519,334,456.62	508,021,313.11
中交地产2024年定向债务融资工具（二期）	508,201,975.30	498,992,588.89
中交地产2024年中期票据（三期）	307,187,282.54	301,473,421.21
中交地产2023年公司债（四期）	305,491,609.98	300,263,233.95
2025年第一期中期票据	597,707,209.95	-
2025年第二期中期票据（品种一）	503,494,404.19	-
2025年第二期中期票据（品种二）	574,473,238.69	-
2025年第三期中期票据（品种一）	703,536,323.38	-
2025年第三期中期票据（品种二）	301,520,853.86	-
2025年第一期定向债务融资工具	1,005,539,425.73	-
中交地产2025年公司债（第一期）	1,013,915,649.86	-
中交地产2025年公司债（第二期）	706,185,974.91	-
中交地产2025年公司债（第三期）	703,845,304.66	-
小计	13,275,883,585.38	11,923,207,108.04
减：一年内到期的应付债券（附注五、26）	4,939,248,825.08	6,437,469,045.05
合计	8,336,634,760.30	5,485,738,062.99

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
截至2025年6月30日止六个月期间

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	期初余额	本期发行	按面值计提利息	折溢价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
中交地产2021年公司债（一期）	11亿元	2.89	2021/8/24	五年	11亿元	1,111,879,681.94	-	17,881,338.68	(3,549,057.30)	-	1,126,211,963.32	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	-	9,426,430.52	247,892.44	1,040,367,302.35	-	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	-	15,344,262.30	447,520.64	1,038,893,442.63	-	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	-	14,123,934.43	464,603.17	-	726,949,287.97	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	-	11,107,945.20	205,198.31	-	519,334,456.62	否
中交地产2023年公司债（四期）	3亿元	3.56	2023/12/14	两年	3亿元	300,263,233.95	-	5,296,109.59	(67,733.56)	-	305,491,609.98	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	-	18,595,890.41	618,691.67	37,500,000.00	1,016,640,543.12	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	-	14,083,287.67	692,190.91	-	1,024,452,873.14	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	-	13,884,931.50	643,236.95	-	1,022,306,081.15	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	-	5,504,383.56	209,477.77	-	307,187,282.54	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	-	8,876,438.36	332,948.05	-	508,201,975.30	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	-	10,086,410.96	160,298.87	-	608,889,127.01	否
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	9,807,540.99	(2,100,331.04)	-	597,707,209.95	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	4,068,852.46	(574,448.27)	-	503,494,404.19	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	5,734,356.16	(1,261,117.47)	-	574,473,238.69	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	4,428,934.43	(892,611.05)	-	703,536,323.38	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	2,183,013.69	(662,159.83)	-	301,520,853.86	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	6,191,506.85	(652,081.12)	-	1,005,539,425.73	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	-	15,930,327.87	(2,014,678.01)	-	-	1,013,915,649.86	否

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

							1,000,000,000.00					
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	7,713,387.99	(1,527,413.08)		706,185,974.91	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	5,421,452.05	(1,576,147.39)		703,845,304.66	否
合计							11,923,207,108.04	6,060,000,000.00	234,471,522.66	(10,244,300.34)	4,931,550,744.98	13,275,883,585.38

五、 财务报表主要项目注释（续）

30. 租赁负债

	2025年6月30日	2024年12月31日
房屋及建筑物	11,642,798.37	17,339,510.20
小计	11,642,798.37	17,339,510.20
减：一年内到期的租赁负债(附注五、26)	7,184,706.45	11,035,960.99
合计	4,458,091.92	6,303,549.21

31. 长期应付款

	2025年6月30日	2024年12月31日
应付关联方款项	20,314,749,148.71	20,206,509,443.21
应付其他单位款项（注）	1,213,541,055.04	1,207,745,095.61
其他	9,950,746.26	13,755,553.01
小计	21,538,240,950.01	21,428,010,091.83
减：一年内到期的长期应付款（附注五、26）	11,169,913,474.02	1,401,210,744.39
合计	10,368,327,475.99	20,026,799,347.44

注：于2025年6月30日，本集团的应付其他单位款项为向国新融资租赁有限公司取得的融资租赁款，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9,124,431.08元的固定资产以及账面价值为137,318,991.67元的投资性房地产（2024年12月31日：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. 长期应付职工薪酬

	2025年6月30日	2024年12月31日
设定受益计划-离职后福利	7,450,150.04	7,825,640.58
其他长期福利	521,153.91	521,153.91
合计	7,971,303.95	8,346,794.49

五、 财务报表主要项目注释（续）

33. 预计负债

	期初余额	本期减少	期末余额	
财务担保合同	6,681,567.30	1,963,896.97	4,717,670.33	注

注：因对关联方提供担保形成的预计负债，具体担保情况详见附注十、5.（4）中披露。

34. 递延收益

	2025年6月30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	18,599,999.98	35,332,760.80
车库配套财政补贴	2,557,019.87	2,557,019.87
科技项目立项经费	500,000.00	500,000.00
合计	21,657,019.85	38,389,780.67

35. 其他非流动负债

	2025年6月30日	2024年12月31日
待转销项税	41,787,993.24	11,062,819.86

36. 股本

	期初及期末余额
人民币普通股	747,098,401.00

37. 资本公积

	期初及期末余额
股本溢价	(12,085,965.27)
其他	42,027,865.25
合计	29,941,899.98

五、 财务报表主要项目注释（续）

38. 其他综合收益

于2025年6月30日，合并资产负债表中归属于母公司股东的其他综合收益累积余额：

	期初及期末余额
重新计量设定受益计划变动额	(976,504.54)
其他权益工具投资公允价值变动	(47,022,606.17)
合计	(47,999,110.71)

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收益累积余额：

	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	(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	-

39. 盈余公积

	期初及期末余额
法定盈余公积	118,249,106.09

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）

40. 未分配利润

	截至2025年6月30日 止六个月期间	2024年
上期/年末未分配利润	(4,426,219,215.53)	690,981,283.42
同一控制下企业合并	-	61,869,761.88
本期/年初未分配利润	(4,426,219,215.53)	752,851,045.30
归属于母公司股东的净亏损	(1,179,829,914.31)	(5,179,081,987.92)
加：其他	-	11,727.09
期/年末未分配利润	(5,606,049,129.84)	(4,426,219,215.53)

五、 财务报表主要项目注释（续）

41. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

	截至2025年6月30日止六个月期间		截至2024年6月30日止六个月期间 (经重述)	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	13,081,751,865.53	13,075,160,661.08	9,201,344,955.89	8,776,844,115.52
其他业务	163,826,191.24	111,809,955.13	172,843,596.75	122,557,605.17
合计	13,245,578,056.77	13,186,970,616.21	9,374,188,552.64	8,899,401,720.69

(2) 营业收入分解信息

	截至2025年6月30日止 六个月期间	截至2024年6月30日止 六个月期间 (经重述)
来自客户合同的收入	13,184,567,029.65	9,295,016,464.73
租金收入-经营租赁	61,011,027.12	79,172,087.91
合计	13,245,578,056.77	9,374,188,552.64

报告分部	截至2025年6月30日止 六个月期间	截至2024年6月30日止 六个月期间 (经重述)
商品类型		
房地产开发	12,620,358,303.66	8,881,776,740.35
物业管理	485,292,266.95	284,182,256.27
代建项目管理费收入	17,696,884.23	27,957,549.21
其他	61,219,574.81	101,099,918.90
合计	13,184,567,029.65	9,295,016,464.73
经营地区		
中国境内	13,184,567,029.65	9,295,016,464.73
商品转让的时间		
在某一时点转让	12,620,358,303.66	8,881,776,740.35
在某一时段内转让	564,208,725.99	413,239,724.38
合计	13,184,567,029.65	9,295,016,464.73

五、 财务报表主要项目注释（续）

41. 营业收入和营业成本（续）

（3） 营业成本分解信息

	截至2025年6月30日止 六个月期间	截至2024年6月30日止 六个月期间 (经重述)
来自客户合同的成本	13,166,388,088.40	8,869,030,404.20
经营租赁成本	20,582,527.81	30,371,316.49
合计	13,186,970,616.21	8,899,401,720.69
报告分部	截至2025年6月30日止 六个月期间	截至2024年6月30日止 六个月期间 (经重述)
商品类型		
房地产开发	12,675,036,255.90	8,518,987,287.52
物业管理	424,893,750.12	244,542,404.58
代建项目管理费	18,380,814.92	16,549,760.53
其他	48,077,267.46	88,950,951.57
合计	13,166,388,088.40	8,869,030,404.20
经营地区		
中国境内	13,166,388,088.40	8,869,030,404.20
商品转让的时间		
在某一时点转让	12,675,036,255.90	8,518,987,287.52
在某一时段内转让	491,351,832.50	350,043,116.68
合计	13,166,388,088.40	8,869,030,404.20

五、 财务报表主要项目注释（续）

41. 营业收入和营业成本（续）

（4） 履约义务

确认的收入来源于：

	截至2025年6月30日止 六个月期间	截至2024年6月30日止 六个月期间 (经重述)
合同负债期初账面价值		
房地产开发	11,071,460,931.80	4,989,211,173.75
其他	41,116,822.07	30,932,458.75
合计	11,112,577,753.87	5,020,143,632.50

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6月30日，本集团剩余履约义务主要与本集团商品房销售合同及物业管理服务合同有关，商品房销售合同的剩余履约合同义务将随商品房销售进度转至收入，物业管理服务合同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）

42. 税金及附加

	截至2025年6月30日 止六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间 (经重述)
土地增值税	17,423,603.55	102,856,303.30
城市维护建设税	4,532,198.27	6,809,518.24
教育费附加	1,978,795.13	2,943,195.02
地方教育费附加	1,327,049.63	1,984,176.55
房产税	5,715,386.93	5,514,876.96
土地使用税	5,508,928.36	5,842,254.82
其他	4,050,680.28	8,654,997.50
合计	40,536,642.15	134,605,322.39

43. 销售费用

	截至2025年6月30日止 六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间 (经重述)
委托代销手续费	296,480,707.79	164,818,620.71
物业管理费	22,053,175.10	46,341,213.26
广告宣传费	20,212,857.17	27,612,161.83
职工薪酬	9,210,825.86	13,685,174.25
长期待摊费用摊销	5,474,492.26	7,654,258.69
固定资产折旧费	932,033.24	1,906,410.04
使用权资产折旧费	86,797.32	805,438.53
办公费	421,265.75	844,822.78
差旅交通费	514,781.62	656,520.67
其他	29,181,601.46	49,748,394.34
合计	384,568,537.57	314,073,015.10

五、 财务报表主要项目注释（续）

44. 管理费用

	截至2025年6月30日止 六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间 (经重述)
职工薪酬	118,711,801.64	144,093,807.89
咨询费	18,070,959.55	19,141,234.52
使用权资产折旧费	4,027,302.17	10,336,878.14
差旅交通费	5,434,318.59	9,091,149.75
业务招待费	3,680,920.24	6,395,787.11
信息化费用	5,117,118.75	7,984,636.38
物业管理费	9,423,227.60	5,762,788.16
办公费	4,540,180.15	5,087,379.75
固定资产折旧费	3,110,749.44	4,006,553.36
无形资产摊销	2,977,645.49	2,187,544.94
长期待摊费用摊销	1,221,885.21	2,637,157.09
其他	20,035,360.08	11,136,890.70
合计	196,351,468.91	227,861,807.79

45. 财务费用

	截至2025年6月30日止 六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间 (经重述)
借款及债券利息支出	1,039,877,936.78	1,431,492,722.87
减：利息资本化金额	294,758,046.31	826,180,650.39
合同负债及租赁负债中含融资成分利息	236,404,108.76	494,320,438.23
减：利息资本化金额	207,976,461.39	457,125,176.85
减：利息收入	103,094,821.64	139,558,908.30
手续费支出	871,864.44	710,076.54
其他支出	6,194,668.22	5,264,780.64
合计	677,519,248.86	508,923,282.74

五、 财务报表主要项目注释（续）

45. 财务费用（续）

截至2025年6月30日止六个月期间，借款费用资本化金额294,758,046.31元（截至2024年6月30日止六个月期间：826,073,465.38元）已计入存货开发成本；无借款费用资本化金额（截至2024年6月30日止六个月期间：107,185.01元）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207,976,461.39元（截至2024年6月30日止六个月期间：457,125,176.85元）已计入存货开发成本。

46. 其他收益

	截至2025年6月30日 止六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间 (经重述)	与资产/收益相关
工抵房债务重组	1,590,712.39	4,637,346.34	与收益相关
与日常活动相关的政府补助	939,127.43	498,526.92	与收益相关
个人所得税手续费返还	288,059.44	366,325.52	与收益相关
工会经费返还	9,580.62	-	与收益相关
增值税加计扣除	-	172,146.35	与收益相关
合计	2,827,479.88	5,674,345.13	

47. 投资收益

	截至2025年6月30日 止六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间
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	117,085,036.89	20,267,550.60

五、 财务报表主要项目注释（续）

48. 信用减值损失

	截至2025年6月30日 止六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间 (经重述)
应收账款坏账（损失）/转回	(13,881,549.16)	114,356.95
其他应收款坏账（损失）/转回	(572,291.54)	877,609.98
长期应收款坏账转回/（损失）	12,213.76	(2,061,257.16)
财务担保合同信用减值转回	1,963,896.97	-
合计	(12,477,729.97)	(1,069,290.23)

49. 资产减值损失

	截至2025年6月30日 止六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间 (经重述)
合同资产减值损失	(7,868.18)	(66,141.97)
存货跌价损失	-	(226,311,404.63)
合计	(7,868.18)	(226,377,546.60)

五、 财务报表主要项目注释（续）

50. 营业外收入

	截至2025年6月30日 止六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间 (经重述)	计入本期 非经常性损益
违约金收入	3,969,790.47	3,098,542.49	3,969,790.47
罚没利得	1,023,419.93	2,220,369.03	1,023,419.93
其他	140,608.45	566,410.01	140,608.45
合计	5,133,818.85	5,885,321.53	5,133,818.85

51. 营业外支出

	截至2025年6月30日 止六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间 (经重述)	计入本期 非经常性损益
罚没及滞纳金支出	1,027,907.27	101,814.76	1,027,907.27
诉讼损失	18,824,802.08	-	18,824,802.08
其他	4,639,369.77	2,709,775.50	4,639,369.77
合计	24,492,079.12	2,811,590.26	24,492,079.12

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：

	截至2025年6月30日止 六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间 (经重述)
房地产销售成本	12,675,036,255.90	8,518,987,287.52
物业管理成本	424,893,750.12	244,542,404.58
委托代销手续费	296,480,707.79	164,818,620.71
职工薪酬	131,899,109.50	257,285,989.60
租赁成本	20,582,527.81	30,371,316.49
广告宣传费	20,212,857.17	27,612,161.83
咨询费	18,070,959.55	18,925,442.06
使用权资产折旧费	4,114,099.49	11,196,959.78
长期待摊费用摊销	6,696,377.47	10,291,415.78
投资性房地产折旧及摊销	9,833,181.90	8,344,224.57
差旅交通费	5,949,100.21	7,526,345.63
固定资产折旧费	4,051,438.58	5,913,071.98
办公费	4,961,445.90	5,025,780.25
其他	149,297,157.57	131,344,634.16
合计	13,772,078,968.96	9,442,185,654.94

53. 所得税费用

	截至2025年6月30日 止六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间 (经重述)
当期所得税费用	246,389,447.09	205,340,989.10
递延所得税费用	(3,706,608.30)	(126,470,493.45)
合计	242,682,838.79	78,870,495.65

五、 财务报表主要项目注释（续）

53. 所得税费用（续）

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	截至2025年6月30日 止六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间 (经重述)
利润总额	(1,156,491,123.48)	(909,848,941.37)
按法定税率25%计算的所得税费用	(289,122,780.87)	(227,462,235.34)
子公司适用不同税率的影响	(1,100,597.51)	(954,739.91)
调整以前期间所得税的影响	(2,229,352.83)	(133,963.33)
归属于合营企业和联营企业的损益	(29,271,259.22)	(5,066,887.65)
非应税收入的影响	(474,440.95)	(14,009,690.46)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	310,484.82	575,499.16
本期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	690,319,209.39	333,080,797.20
利用以前年度可抵扣亏损	(125,614,219.19)	(6,345,322.05)
其他	(134,204.85)	(812,961.97)
所得税费用	242,682,838.79	78,870,495.65

54. 每股收益

	截至2025年6月30日止 六个月期间 元/股	截至2024年6月30日 止六个月期间 元/股 (经重述)
基本每股收益		
持续经营	(1.58)	(1.40)
稀释每股收益		
持续经营	(1.58)	(1.40)

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。

五、 财务报表主要项目注释（续）

54. 每股收益（续）

基本每股收益与稀释每股收益的具体计算如下：

	截至2025年6月30日 止六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间 (经重述)
收益		
归属于本公司普通股股东的当期净利润		
持续经营	(1,179,829,914.31)	(975,889,831.81)
股份		
本公司发行在外普通股的加权平均数	747,098,401.00	698,840,154.00

55. 现金流量表项目注释

(1) 与经营活动有关的现金

	截至2025年6月30日 止六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间 (经重述)
收到其他与经营活动有关的现金		
受限资金的减少	437,126,739.12	999,064,616.63
收到的往来款、客户定金、保证金、代收 购房相关税费等	658,043,826.60	475,417,829.90
收到的存款利息收入	17,711,375.01	38,461,850.20
合计	1,112,881,940.73	1,512,944,296.73
支付其他与经营活动有关的现金		
受限资金的增加	411,951,709.74	263,077,342.13
支付的往来款、代垫款、保证金、契税及 维修基金等	425,377,225.00	268,572,448.44
支付的委托代销手续费和销售服务费	210,828,466.42	154,350,274.30
支付的广告宣传费	24,960,878.84	49,846,938.68
支付的其他费用	355,182,785.16	352,712,220.53
合计	1,428,301,065.16	1,088,559,224.08

五、 财务报表主要项目注释（续）

55. 现金流量表项目注释（续）

（2）与筹资活动有关的现金

项目	截至2025年6月30日 止六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间
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	7,484,932.50	19,686,144.61
合计	7,484,932.50	19,686,144.61
支付其他与筹资活动有关的现金		
支付承销费等相关费用	12,320,826.44	2,312,805.51
支付租金	3,101,425.99	9,380,451.87
支付银行借款及信托保障金	-	2,943,200.00
合计	15,422,252.43	14,636,457.38

五、 财务报表主要项目注释（续）

55. 现金流量表项目注释（续）

(2) 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：

	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		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	-	5,072,029.02	300,068,965.05	-	-
其他应付款	1,962,571,296.62	1,598,994,779.08	241,748,459.06	480,339,869.09	-	3,322,974,665.67
长期借款 （含一年内到期）	24,190,464,946.24	4,592,831,734.44	279,818,194.64	6,758,275,011.19	4,555,661.94	22,300,284,202.19
应付债券 （含一年内到期）	11,923,207,108.04	6,060,000,000.00	241,232,404.19	4,931,550,744.98	17,005,181.87	13,275,883,585.38
租赁负债 （含一年内到期）	17,339,510.20	-	14,301,004.83	3,101,425.99	16,896,290.67	11,642,798.37
长期应付款 （含一年内到期）	21,418,875,723.71	168,743,186.95	233,159,028.80	79,726,793.09	213,419,700.00	21,527,631,446.37
合计	59,807,455,520.84	12,420,569,700.47	1,015,331,120.54	12,553,062,809.39	251,876,834.48	60,438,416,697.98

五、 财务报表主要项目注释（续）

56. 现金流量表补充资料

（1） 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量：

	截至2025年6月30日 止六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间 (经重述)
净利润	(1,399,173,962.27)	(988,719,437.02)
加：资产减值损失	7,868.18	226,377,546.60
信用减值损失	12,477,729.97	1,069,290.23
投资性房地产折旧及摊销	9,833,181.90	8,344,224.57
固定资产折旧	4,051,438.58	5,913,071.98
使用权资产折旧	4,114,099.49	11,196,959.78
无形资产摊销	2,977,645.49	3,736,016.98
长期待摊费用摊销	6,696,377.47	10,291,415.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	2,978.63	(107,975.89)
财务费用	694,695,128.02	548,723,813.23
投资收益	(117,085,036.89)	(20,267,550.60)
递延所得税资产增加	(15,685,037.94)	(77,034,533.57)
递延所得税负债减少/(增加)	11,978,429.64	(49,435,959.88)
存货的减少	11,673,801,527.96	4,363,115,420.16
经营性应收项目的减少	(141,139,833.12)	(160,957,744.68)
经营性应付项目的增加	(10,442,712,658.20)	(3,166,369,675.75)
经营活动产生的现金流量净额	304,839,876.91	715,874,881.92

五、 财务报表主要项目注释（续）

56. 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：

	截至2025年6月30日 止六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间
长期应付款与长期股权投资互相抵消	213,419,700.00	-
应收股利与应付款项互相抵消	-	203,580,000.00
应付股利与应收款项互相抵消	-	76,263,978.08
合计	213,419,700.00	279,843,978.08

现金及现金等价物净变动：

	截至2025年6月30日 止六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间 (经重述)
现金的期末余额	7,775,303,329.26	6,903,983,885.50
减：现金的期初余额	7,550,790,479.08	10,154,603,029.76
现金及现金等价物净增加额	224,512,850.18	(3,250,619,144.26)

（3） 现金及现金等价物的构成

	2025年6月30日	2024年12月31日
现金	7,775,303,329.26	7,550,790,479.08
其中：库存现金	3,695.35	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）	7,775,295,646.91	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
期/年末现金及现金等价物余额	7,775,303,329.26	7,550,790,479.08

五、 财务报表主要项目注释（续）

56. 现金流量表补充资料（续）

（4） 不属于现金及现金等价物的货币资金

	2025年6月30日	2024年12月31日	理由
预售监管资金及保证金等	1,069,152,885.79	1,094,327,915.17	详见附注五、17

（5） 供应商融资安排

本集团通过亚洲保理（深圳）有限公司、深圳前海联捷商业保理有限公司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。

本集团通过中国银行、中国建设银行、以及中国农业银行提供的“中行融易信”、“建行e信通”、以及“农行e账通”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，以结清货款。本集团与供应商的付款条件款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。

供应商融资相关金融负债的信息如下：

	2025年6月30日	
	账面金额	其中：供应商已收到金额
应付账款	1,259,233,661.39	1,239,371,940.56

	2024年12月31日	
	账面金额	其中：供应商已收到金额
应付账款	1,595,569,935.46	1,544,633,704.58

五、 财务报表主要项目注释（续）

57. 租赁

(1) 作为承租人

	截至 2025 年 6 月 30 日止六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间 (经重述)
租赁负债利息费用	1,145,912.63	401,619.53
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	4,389,829.72	2,518,310.20
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）	-	3,960.40
偿还租赁本金	3,101,425.99	9,380,451.87
与租赁相关的总现金流出	4,722,414.34	10,051,233.61

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 6 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6月30日	2024年12月31日
1年以内（含1年）	3,759,419.13	4,152,659.93
1年至2年（含2年）	2,711,898.10	2,211,771.60
2年至3年（含3年）	2,711,898.10	1,366,353.24
3年以上	5,423,796.20	2,066,831.40
合计	14,607,011.53	9,797,616.17

五、 财务报表主要项目注释（续）

57. 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6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。截至2025年6月30日止六个月期间，本集团由于房屋及建筑物租赁产生的收入为61,011,027.12元。租出房屋及建筑物列示于投资性房地产，参见附注五、11。

经营租赁

与经营租赁有关的损益列示如下：

	截至2025年6月30日 止六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间 (经重述)
租赁收入	61,011,027.12	79,172,087.91

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6月30日	2024年12月31日
1年以内（含1年）	116,945,314.08	113,056,031.51
1年至2年（含2年）	109,708,532.95	103,776,672.79
2年至3年（含3年）	105,141,006.65	98,399,505.27
3年至4年（含4年）	100,933,530.72	92,766,136.42
4年至5年（含5年）	101,228,967.72	93,015,501.66
5年以上	146,821,666.11	181,240,394.24
合计	680,779,018.23	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6月30日止期间
营业收入	526,186.79
净利润	235,679.21
现金流量净额	314,303.97

六、 合并范围的变更

1. 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：

	截至2025年6月30日止六个月期间
取得子公司的价格	1,166,900.00
取得子公司支付的现金和现金等价物	-
减：子公司持有的现金和现金等价物	2,031,995.29
取得子公司支付的现金净额	(2,031,995.29)

2. 其他原因的合并范围变动

截至 2025 年 6 月 30 日止六个月期间，本公司注销以下子公司：

公司名称	持股比例
南京山语装饰有限公司	原通过湖南修合地产实业有限责任公司持股 59.90%

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
中交地产投资（上海）有限公司	上海	房地产开发	100.00	-	反向购买
嘉兴新瑞置业有限公司	嘉兴	房地产开发	-	100.00	设立
苏州华虞地产有限公司	苏州	房地产开发	-	60.00	非同一控制下 企业合并
湖南修合地产实业有限责任公司	长沙	房地产开发	55.00	45.00	反向购买
长沙中交金久置业有限公司	长沙	房地产开发	-	99.90	设立
南京中劲房地产开发有限公司	南京	房地产开发	-	59.90	设立
南京山语装饰有限公司	南京	装修	-	59.90	设立
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	39.20	40.80	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
中交地产（苏州）有限公司	苏州	房地产开发	70.00	-	设立
中交地产南京有限公司	南京	房地产开发	-	100.00	设立
苏州中交雅郡地产有限公司	苏州	房地产开发	-	99.80	设立
苏州华启地产有限公司	苏州	房地产开发	-	99.90	设立
苏州中交路劲地产有限公司	苏州	房地产开发	-	51.00	非同一控制下 企业合并
中房（天津）置业有限公司	天津	房地产开发	51.00	-	设立
天津市中交美庐置业有限公司	天津	房地产开发	-	100.00	设立
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司（注1）	重庆	房地产开发	40.00	-	设立
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	70.00	-	设立
重庆中交西南置业有限公司	重庆	房地产开发	59.00	12.00	设立
中交（宁波）置业有限公司	宁波	房地产开发	70.00	-	设立
慈溪中交房地产开发有限公司	慈溪	房地产开发	-	100.00	设立
华通置业有限公司	北京	房地产开发、物 业管理	100.00	-	同一控制下 企业合并
上海远通置业有限公司	上海	写字楼租赁	-	100.00	
中交地产武汉开发有限公司	武汉	房地产开发	-	51.00	
中交地产大丰有限公司	大丰	房地产开发	-	100.00	
中交（天津）置业有限公司	天津	房地产开发	-	100.00	设立
武汉中交德禄香颂置业有限公司	武汉	房地产开发	-	53.00	设立
中交地产（海口）有限公司	海口	房地产开发	-	61.00	非同一控制下 企业合并
中交昆明置业有限公司	昆明	房地产开发	-	73.00	设立
中交（嘉兴）置业有限公司	嘉兴	房地产开发	-	100.00	设立
中交地产舟山置业有限公司	舟山	房地产开发	-	51.00	设立
中交地产舟山开发有限公司	舟山	房地产开发	-	50.75	设立
中交祥松置业无锡有限公司（注2）	无锡	房地产开发	-	30.00	设立
中交世茂（北京）置业有限公司（注3）	北京	房地产开发	-	37.00	非同一控制下 企业合并
中交润致（北京）置业有限公司	北京	房地产开发	-	51.00	设立
南京中悦房地产开发有限公司	南京	房地产开发	-	50.90	设立
青岛交信城投置业有限公司（注4）	青岛	房地产开发	-	39.95	设立
中交（天津）房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	100.00	设立
中交红桥（天津）房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	69.95	设立
北京力汇房地产开发有限公司（注5）	北京	房地产开发	-	49.99	设立
北京力盈房地产开发有限公司（注6）	北京	房地产开发	-	48.99	非同一控制下 企业合并
厦门宏佑房地产开发有限公司	厦门	房地产开发	-	51.00	设立

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

(1) 企业集团的构成（续）

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
苏州华投投资有限公司	苏州	股权投资	93.00	-	非同一控制下 企业合并
惠州中交地产开发有限公司	惠州	房地产开发	51.00	-	非同一控制下 企业合并
昆明中交金汇置业有限公司	昆明	股权投资	52.00	-	设立
昆明中交金盛置业有限公司	昆明	房地产开发	-	70.00	非同一控制下 企业合并
深圳中交房地产有限公司	深圳	房地产开发	100.00	-	设立
福州梁颂房地产开发有限公司	福州	房地产开发	-	50.98	非同一控制下 企业合并
厦门润韵房地产开发有限公司	厦门	房地产开发	-	51.00	企业合并
惠州中交置业有限公司	惠州	房地产开发	-	99.96	设立
惠州中交雅颂置业有限公司	惠州	房地产开发	-	99.95	设立
中交美庐（杭州）置业有限公司	杭州	房地产开发	100.00	-	设立
慈溪中交港城置业有限公司	慈溪	房地产开发	-	99.95	设立
中交美庐（绍兴）置业有限公司	绍兴	房地产开发	-	99.95	设立
中交花创（绍兴）置业有限公司	绍兴	房地产开发	-	100.00	非同一控制下 企业合并
宁波中交美郡置业有限公司	宁波	房地产开发	99.25	-	设立
粤东中交地产（惠州）有限公司	惠州	房地产开发	99.50	-	设立
宁波中交美庐置业有限公司	宁波	房地产开发	69.80	-	设立
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
中交石家庄房地产开发有限公司	石家庄	房地产开发	-	51.00	企业合并
中交地产青岛城阳置业有限公司	青岛	房地产开发	-	100.00	企业合并
中交（杭州）投资有限公司	杭州	房地产开发	-	100.00	企业合并
重庆肃品房地产开发有限公司（注7）	重庆	房地产开发	35.00	-	设立
中交城市发展（山东）有限公司（注8）	济南	房地产开发	20.00	-	同一控制下 企业合并
中交（长沙）置业有限公司	长沙	房地产开发	50.90	-	设立
昆明中交东盛房地产有限公司（注9）	昆明	房地产开发	50.00	-	设立
合肥中交房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	100.00	-	设立
合肥和璟房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	-	100.00	设立
中交华创地产（苏州）有限公司	苏州	房地产开发	60.00	-	设立
中交地产（郑州）有限公司	郑州	房地产开发	100.00	-	设立
郑州博尚房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	100.00	设立
郑州祥悦房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	60.00	-	设立
重庆美宸房地产开发有限公司（注10）	重庆	房地产开发	49.60	-	设立
昆明中交熙盛房地产有限公司	昆明	房地产开发	62.00	-	设立
重庆中交云栖美庐置业有限公司	重庆	房地产开发	99.50	-	设立
中交温州置业有限公司	温州	房地产开发	70.00	-	设立
重庆中交西园雅集置业有限公司	重庆	房地产开发	84.50	-	设立
中交贵州房地产有限公司（注11）	贵州	房地产开发	35.00	-	设立
中交鑫盛贵安新区置业有限公司（注12）	贵州	房地产开发	35.00	-	设立
西安沔河映象置业有限公司	西安	房地产开发	100.00	-	设立
中交（云南）房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	100.00	-	设立
昆明中交盛洋房地产有限公司	昆明	房地产开发	-	99.00	设立
武汉锦绣雅郡置业有限公司	武汉	房地产开发	100.00	-	设立
武汉锦绣嘉合置业有限公司	武汉	房地产开发	-	51.00	设立
武汉锦绣雅和置业有限公司	武汉	房地产开发	-	100.00	设立
重庆中交西北置业有限公司	重庆	房地产开发	100.00	-	设立
重庆嘉熹房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	-	99.98	设立
成都卓璞置业有限公司	成都	房地产开发	-	51.00	设立
成都朗璞置业有限公司	成都	房地产开发	-	100.00	设立

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

(1) 企业集团的构成（续）

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
广西中交城市投资发展有限公司（注13）	玉林	房地产开发	40.00	-	同一控制下 企业合并
中交雄安产业发展有限公司（注14）	雄安	房地产开发	40.00	-	设立
河北雄安启晨置业有限公司	雄安	房地产开发	70.00	-	设立
云南碧清房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	51.00	-	非同一控制下 企业合并
怒江碧桂园房地产开发有限公司	怒江	房地产开发	51.00	-	设立
广州广交置业有限公司	广州	房地产开发	100.00	-	设立
长沙金拾通达房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	100.00	-	设立
中交物业服务集团有限公司	北京	物业管理	100.00	-	同一控制下 企业合并
中交物业服务（北京）有限公司（注15）	北京	物业管理	-	100.00	
中交物业服务（广州）有限公司（注16）	广州	物业管理	-	70.00	
中交物业服务（海南）有限公司（注17）	三亚	物业管理	-	51.00	
中交物业服务（重庆）有限公司（注18）	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	物业管理	-	100.00	非同一控制下 企业合并

注 1： 本公司持有重庆中房嘉汇房地产开发有限公司 40%的股权，与本公司同受中交房地产集团控制的关联方中房集团持有重庆中房嘉汇房地产开发有限公司 30%的股权。根据本公司与中房集团的约定，中房集团在重庆中房嘉汇房地产开发有限公司股东大会上就议案（除修改公司章程、增加或减少注册资本、公司分立或合并等事项）行使提案权和表决权时，与本公司派出的股东代表保持一致。此外，根据重庆中房嘉汇房地产开发有限公司章程约定，其董事会成员共五名，本公司委派三人，董事会决议经二分之一董事会成员通过即可。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对重庆中房嘉汇房地产开发有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注 2： 本公司通过华通置业有限公司间接持有中交祥松置业无锡有限公司 30%的股权，江苏祥松贸易发展有限公司、宜兴市嘉优企业管理合伙企业（有限合伙）和宜兴市新双龙建材有限公司分别持有其 39%、1%和 30%的股权。根据中交祥松置业无锡有限公司章程约定，股东会按出资比例行使表决权，股东会决议需要全体股东二分之一以上表决权通过；董事会共五人，本公司委派两人，董事会决议经代表二分之一以上表决权董事通过。华通置业有限公司与宜兴市新双龙建材有限公司、宜兴市嘉优企业管理合伙企业（有限合伙）签署协议，约定由华通置业有限公司主导项目开发（操盘）；在股东会和董事会行使提案权和表决权时，如无法就提案事项或表决事项达成一致意见的，以华通置业有限公司或华通置业有限公司委派的董事的意见进行提案或表决。因此，本公司管理层认为，华通置业有限公司拥有对中交祥松置业无锡有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

（1） 企业集团的构成（续）

注 3： 本公司通过子公司华通置业有限公司间接持有中交世茂（北京）置业有限公司 37%的股权，北京茂康企业管理有限公司和北京金地致远企业管理咨询有限公司分别持有其 35%和 28%的股权。根据中交世茂（北京）置业有限公司章程约定，股东会按出资比例行使表决权，股东会决议需要全体股东二分之一以上表决权通过；董事会共七人，华通置业有限公司委派三人，北京金地致远企业管理咨询有限公司委派一人，董事会决议经代表二分之一以上表决权董事通过。华通置业有限公司与北京金地致远企业管理咨询有限公司签署协议，约定双方行使股东权利、董事权利时采取一致行动；在股东会和董事会行使提案权和表决权时，如无法就提案事项或表决事项达成一致意见的，以华通置业有限公司或其委派的董事的意见进行提案或表决。因此，本公司管理层认为，华通置业有限公司拥有对中交世茂（北京）置业有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注 4： 本公司之子公司华通置业有限公司与青岛嘉宏德顺置业有限公司（以下简称“嘉宏德顺”）、利冠投资有限公司、青岛城投新城开发建设有限公司（以下简称“城投新城”）以及青岛交信德投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“青岛交信德”）共同出资设立青岛交信城投置业有限公司（以下简称“青岛城投”），分别持有青岛城投 39.95%、30%、28%、2%以及 0.05%的股权。根据青岛城投章程约定，股东会按出资比例行使表决权，股东会决议需要全体股东二分之一以上表决权通过。董事会共七人，华通置业有限公司委派三人，嘉宏德顺及城投新城各委派二人。董事会决议经全体董事过半数通过生效。华通置业有限公司与嘉宏德顺和青岛交信德签署协议，约定存续期内各方行使股东权利、董事权利、开展日常经营活动时采取一致行动；无法达成一致意见时，以本公司或本公司委派的董事的意见进行提案或表决。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对青岛城投的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注 5： 本公司之子公司华通置业有限公司与北京领华房地产开发有限公司、中交房地产集团有限公司、以及北京嘉晨置业合伙企业（有限合伙）共同出资设立北京力汇房地产开发有限公司，分别持有 49.99%、40%、9.99%和 0.02%的股权。华通置业有限公司与中交房地产集团有限公司签订一致行动协议书，约定在股东会行使提案权和表决权时，如无法就提案事项或表决事项达成一致意见的，以本公司的意见进行提案或表决。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对北京力汇房地产开发有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。2022 年 7 月 13 日，持有北京力汇房地产开发有限公司 0.02%股权的少数股东北京嘉晨置业合伙企业（有限合伙）转让股权至北京汇宸置业合伙企业（有限合伙）。

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

（1） 企业集团的构成（续）

注 6： 本公司子公司华通置业有限公司与中交房地产集团、关联方北京嘉晨置业合伙企业（有限合伙）以及其他非关联方共同投资设立北京力盈房地产开发有限公司（以下简称“北京力盈”）。华通置业有限公司与中交房地产集团签订一致行动人协议，中交房地产集团在行使北京力盈股东会、董事会表决权时与华通置业有限公司保持一致意见，且不可撤销地授权华通置业有限公司代为行使全部提案权、表决权等权利。华通置业有限公司对北京力盈持股比例为 48.99%，中交房地产集团对北京力盈持股比例为 34%。根据北京力盈公司章程，华通置业有限公司拥有的表决权过半，取得对北京力盈的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注 7： 本公司持有重庆肃品房地产开发有限公司 35%的股权，重庆金科房地产开发有限公司和厦门大唐房地产集团有限公司分别持有重庆肃品房地产开发有限公司 35%和 30%的股权。根据本公司与重庆金科房地产开发有限公司、厦门大唐房地产集团有限公司签订的合作开发协议，重庆金科房地产开发有限公司、厦门大唐房地产集团有限公司同意本公司在股东会中享有 51%的表决权。重庆肃品房地产开发有限公司股东会决议（除修改公司章程、增加或者减少注册资本、对外担保，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式）经代表二分之一以上表决权的股东通过。董事会共五人，本公司委派三人，董事会决议经代表二分之一以上表决权董事通过。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对重庆肃品房地产开发有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注 8： 本公司持有中交城市发展（山东）有限公司 20%的股权，本公司的母公司中交房地产集团持有中交城市发展（山东）有限公司 40%的股权。

中交城市发展（山东）有限公司股东会由股东按出资比例行使表决权，股东会决议经全体股东一致表决同意通过；董事会成员共五名，中交房地产集团委派两人，本公司委派一人。董事会决议须经全体董事二分之一以上表决通过。由于中交城市发展（山东）有限公司股东会仅就特殊事项进行决议，中交城市发展（山东）有限公司的日常经营决策权下放至董事会。根据本公司与中交房地产集团的约定，中交房地产集团在中交城市发展（山东）有限公司股东会及董事会上就议案行使提案权和表决权时，以本公司的投票意愿为表达，与本公司派出的股东代表或董事代表保持一致。因此，本公司可通过控制董事会，从而控制中交城市发展（山东）有限公司全部的生产、经营、投融资活动，进而改变自身的可变回报。在日常经营中，本公司主导项目开发（操盘）。因此本公司拥有对中交城市发展（山东）有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

（1） 企业集团的构成（续）

注 9： 本公司持有昆明中交东盛房地产有限公司 50%的股权，云南碧桂园房地产开发有限公司和昆明众鑫建设项目管理合伙企业（有限合伙）分别持有昆明中交东盛房地产有限公司 49%和 1%的股权。

根据昆明中交东盛房地产有限公司章程约定，股东会按出资比例行使表决权，股东会决议需要全体股东二分之一以上表决权通过；董事会共五人，本公司委派三人，云南碧桂园房地产开发有限公司委派二人，董事会决议经代表二分之一以上表决权董事通过。本公司与昆明众鑫建设项目管理合伙企业（有限合伙）签署一致行动人协议，约定双方行使股东权利、董事权利时采取一致行动；在股东会和董事会行使提案权和表决权时，如无法就提案事项或表决事项达成一致意见的，以本公司或其委派的董事的意见进行提案或表决。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对昆明中交东盛房地产有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注 10： 本公司持有重庆美宸房地产开发有限公司 49.6%的股权，重庆市金科宸居置业有限公司与重庆和美建设项目管理合伙企业（有限合伙）分别持有其 49.9%以及 0.5%的股权。根据重庆美宸房地产开发有限公司章程约定，股东会按出资比例行使表决权，股东会决议需要全体股东二分之一以上表决权通过。董事会共三人，本公司委派二人，董事会决议经全体董事过半数通过生效。本公司与重庆和美建设项目管理合伙企业（有限合伙）签署协议，约定存续期内各方行使股东权利、董事权利、开展日常经营活动时采取一致行动；无法达成一致意见时，以本公司或本公司委派的董事的意见进行提案或表决。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对重庆美宸房地产开发有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注 11： 本公司与同受中交集团控制的关联方中交西南投资发展有限公司（以下简称“西南投资”）、中交第四航务工程局有限公司、中交第二航务工程局有限公司、中交路桥建设有限公司（以下简称“中交路建”）、中交第四航务工程勘察设计院有限公司及中国市政工程西南设计研究总院有限公司（以下简称“市政西南院”）共同出资设立中交贵州房地产有限公司，持股比例分别为 35%、6%、25%、15%、9%、5%及 5%。本公司与西南投资、中交路建及市政西南院签订股东协议，约定在股东会和董事会行使提案权和表决权时，如无法就提案事项或表决事项达成一致意见的，以本公司或本公司委派的董事的意见进行提案或表决。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对中交贵州房地产有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

（1） 企业集团的构成（续）

注 12：本公司与同受中交集团控制的关联方西南投资、中交路建、中交建筑集团有限公司及中交第二公路工程局有限公司共同出资设立中交鑫盛贵安新区置业有限公司，持股比例分别为 35%、8%、24%、18%及 15%。本公司与西南投资及中交路建签订股东协议，约定在股东会和董事会行使提案权和表决权时，如无法就提案事项或表决事项达成一致意见的，以本公司或本公司委派的董事的意见进行提案或表决。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对中交鑫盛贵安新区置业有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注 13：本公司持有广西中交城市投资发展有限公司 40%的股权，中交城市投资控股有限公司和中交一航局城市投资发展（天津）有限公司分别持有广西中交城市投资发展有限公司 30%的股权。根据广西中交城市投资发展有限公司章程约定，股东会按出资比例行使表决权，股东会决议需要全体股东二分之一以上表决权通过；董事会共五人，本公司委派三人，董事会决议经代表二分之一以上表决权董事通过。本公司与中交一航局城市投资发展（天津）有限公司签署协议，约定双方行使股东权利、董事权利时采取一致行动；在股东会和董事会行使提案权和表决权时，如无法就提案事项或表决事项达成一致意见的，以本公司或本公司委派的董事的意见进行提案或表决。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对广西中交城市投资发展有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注 14：本公司与同受中交集团控制的关联方中交投资有限公司和中交雄安投资有限公司共同出资设立中交雄安产业发展有限公司，持股比例分别为 40%、40%及 20%。本公司与中交投资有限公司和中交雄安投资有限公司签订一致行动协议书，约定在股东会和董事会行使提案权和表决权时，如无法就提案事项或表决事项达成一致意见的，以本公司或本公司委派的董事的意见进行提案或表决。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对中交雄安产业发展有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注 15：中交地产北京物业有限公司于 2025 年 1 月更名为中交物业服务（北京）有限公司。

注 16：中交物业广州有限公司于 2025 年 1 月更名为中交物业服务（广州）有限公司。

注 17：中交物业（海南）有限公司于 2025 年 1 月更名为中交物业服务（海南）有限公司。

注 18：重庆中交物业管理有限公司于 2025 年 1 月更名为中交物业服务（重庆）有限公司。

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

（2） 存在重要少数股东权益的子公司

	少数股东持股比例 (%)	归属少数股东损益	期末累计少数股东权益
中交雄安产业发展有限公司	60.00	(5,282,153.25)	1,848,377,412.73
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	65.00	(4,081,610.06)	1,325,238,613.84
中交红桥（天津）房地产开发有限公司	30.05	(2,839,894.82)	1,007,448,645.56
中交润致（北京）置业有限公司	49.00	(251,433.98)	962,443,323.08

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

(3) 存在重要少数股东权益的子公司的主要财务信息

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵销前的金额：

2025年6月30日

子公司名称	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
中交雄安产业发展有限公司	11,000,450,158.94	1,475,821.65	11,001,925,980.59	1,916,169,660.64	6,005,127,298.76	7,921,296,959.40
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	2,887,953,916.80	122,959.63	2,888,076,876.43	345,489,035.27	503,759,204.38	849,248,239.65
中交红桥（天津）房地产开发有限公司	4,163,514,014.84	43,294,367.66	4,206,808,382.50	854,233,854.87	-	854,233,854.87
中交润致（北京）置业有限公司	2,044,218,292.59	2,318.84	2,044,220,611.43	80,050,564.32	-	80,050,564.32

2024年12月31日

子公司名称	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
中交雄安产业发展有限公司	10,575,586,395.32	1,780,887.40	10,577,367,282.72	5,391,704,578.86	2,096,230,093.91	7,487,934,672.77
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	2,944,231,873.51	217,516.56	2,944,449,390.07	389,341,353.20	510,000,000.00	899,341,353.20
中交红桥（天津）房地产开发有限公司	4,304,101,067.14	39,899,322.06	4,344,000,389.20	981,975,296.43	-	981,975,296.43

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

中交润致（北京）置业有限公司	128,949,767.77	1,966,125,533.00	2,095,075,300.77	130,392,123.09	-	130,392,123.09
----------------	----------------	------------------	------------------	----------------	---	----------------

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

(3) 存在重要少数股东权益的子公司的主要财务信息（续）

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵销前的金额：（续）

2025年6月30日

子公司名称	营业收入	净亏损	综合收益总额	经营活动现金流量
中交雄安产业发展有限公司	2,989,475.55	(8,803,588.76)	(8,803,588.76)	(466,727,457.20)
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	76,247,787.79	(6,279,400.09)	(6,279,400.09)	(32,724,670.16)
中交红桥（天津）房地产开发有限公司	11,757,348.62	(9,450,565.14)	(9,450,565.14)	(785,135.49)
中交润致（北京）置业有限公司	-	(513,130.57)	(513,130.57)	(54,303,703.29)

2024年12月31日

子公司名称	营业收入	净利润/（亏损）	综合收益总额	经营活动现金流量
中交雄安产业发展有限公司	12,100,435.34	36,404,318.09	36,404,318.09	(1,340,478,653.73)
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	20,960,279.97	(495,830,902.14)	(495,830,902.14)	(202,679,536.53)
中交红桥（天津）房地产开发有限公司	1,483,299,401.10	(147,354,438.16)	(147,354,438.16)	126,434,981.30
中交润致（北京）置业有限公司	22,916,390.40	(32,700,272.75)	(32,700,272.75)	(181,369,218.73)

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

	主要经营地 及注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		会计处理
				直接	间接	
合营企业						
常熟中南香缇苑房地产有限公司	常熟	房地产开发	5,000.00	-	33.30	权益法
杭州康欣置业有限公司	杭州	房地产开发	20,000.00	50.00	-	权益法
长沙金地金泰置业有限公司	长沙	房地产开发	20,000.00	48.51	-	权益法
佛山中交房地产开发有限公司	佛山	房地产开发	19,000.00	47.37	-	权益法
佛山香颂置业有限公司	佛山	房地产开发	19,000.00	47.37	-	权益法
中交富力（北京）置业有限公司	北京	房地产开发	10,000.00	50.00	-	权益法
中交城市更新（深圳）有限公司	深圳	房地产开发	10,000.00	-	30.00	权益法
成都中交花源美庐置业有限公司	成都	房地产开发	10,000.00	50.00	-	权益法
中交立达（天津）房地产开发有限公司	天津	房地产开发	20,000.00	-	40.00	权益法
温州中交梁辉置业有限公司	温州	房地产开发	20,000.00	-	25.00	权益法
中交富力和美（北京）置业有限公司	北京	房地产开发	10,000.00	-	49.90	权益法
中交房地产（山东）有限公司	青岛	房地产开发	2,000.00	-	50.00	权益法
厦门中泓房地产有限公司	厦门	房地产开发	77,000.00	-	48.99	权益法
杭州滨仁企业管理有限公司	杭州	企业管理	26,000.00	-	35.00	权益法
杭州缤祝企业管理有限公司	杭州	企业管理	23,000.00	-	35.00	权益法
重庆沙今企业管理咨询有限公司	重庆	房地产开发	1,000.00	-	33.00	权益法
重庆沙琼企业管理咨询有限公司	重庆	房地产开发	1,000.00	-	33.00	权益法
联营企业						
中交地产舟山有限公司	舟山	房地产开发	10,000.00	-	34.00	权益法
首铸二号（东莞）房地产有限公司 （注1）	东莞	房地产开发	100.00	-	9.25	权益法
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	东莞	房地产开发	100.00	-	39.60	权益法
四川雅恒房地产开发有限公司	成都	房地产开发	30,303.03	33.00	-	权益法
厦门润悦雅颂房地产有限公司	厦门	房地产开发	63,000.00	33.93	-	权益法
北京毓秀置业有限公司	北京	房地产开发	200,000.00	-	20.00	权益法
苏州金阖诚置业有限公司	苏州	房地产开发	30,000.00	-	49.00	权益法
郑州滨悦房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	5,000.00	40.00	-	权益法
武汉楚祺房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	40,000.00	-	49.00	权益法
重庆葆和房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	83,000.00	-	48.97	权益法
成都睿迹城市建设开发有限公司	成都	房地产开发	3,076.92	-	34.98	权益法
郑州展腾置业有限公司	郑州	房地产开发	100,000.00	-	33.00	权益法
金华雅郡置业有限公司	金华	房地产开发	20,500.00	-	48.93	权益法
北京铭海置业有限公司（注2）	北京	房地产开发	280,000.00	-	10.00	权益法
厦门悦盈企业咨询有限公司	厦门	企业管理	298,800.00	-	32.00	权益法
合肥金中京湖房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	71,200.00	49.00	-	权益法
金华鼎辉装饰有限公司	金华	装饰服务	500.00	-	48.93	权益法
合肥和冉房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	90,000.00	-	33.00	权益法
合肥和宸房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	65,000.00	-	33.00	权益法

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

(1) 重要的合营企业或联营企业（续）

注 1： 本公司之子公司深圳中交房地产有限公司 2018 年参与投资设立首铸二号（东莞）房地产有限公司，持股比例为 9.25%，深圳中交房地产有限公司与持股首铸二号（东莞）房地产有限公司 5% 的股东本公司关联方中交鼎信股权投资管理有限公司（以下简称“中交鼎信”）及持股 0.75% 的股东中致（深圳）咨询管理有限公司签订股东一致行动人协议，在行使股东和董事权利开展日常经营管理活动时保持一致，如三方出现分歧，由持股多数决定，三方共同在该项目公司委派一位董事，本集团对首铸二号（东莞）房地产有限公司经营管理能够产生重大影响。

注 2： 本公司之子公司华通置业有限公司 2021 年参与投资设立北京铭海置业有限公司，持股比例为 10%。根据北京铭海置业有限公司章程约定，股东会按出资比例行使表决权，董事会共五人，华通置业有限公司委派一人，董事会决议经全体董事过半数通过生效。本集团对北京铭海置业有限公司经营管理能够产生重大影响。

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

(2) 重要合营企业的主要财务信息

下表列示了厦门中泓房地产有限公司的财务信息，这些财务信息调整了会计政策差异且调节至本财务报表账面价值：

	2025年6月30日	2024年12月31日
流动资产	346,529,225.38	1,199,519,875.57
非流动资产	769,512,882.35	18,709.54
资产合计	1,116,042,107.73	1,199,538,585.11
流动负债	86,109,462.28	165,664,484.45
负债合计	86,109,462.28	165,664,484.45
所有者权益	1,029,932,645.45	1,033,874,100.66
按持股比例计算的净资产份额	504,564,003.00	506,494,921.91
调整事项：		
评估增值	14,206,567.12	14,206,567.12
长期股权投资计提减值	(38,967,534.15)	(38,967,534.15)
对合营企业权益投资的账面价值	479,803,035.97	481,733,954.88
	截至2025年6月30日止 六个月期间	2024年
营业收入	93,607,345.23	714,117,210.11
净利润	(1,301,945.31)	57,367,738.15
综合收益总额	(1,301,945.31)	57,367,738.15
评估增值结转	-	(21,780,484.26)
本期收到的来自合营企业的股利	-	-

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

(3) 重要联营企业的主要财务信息

下表列示了重庆葆和房地产开发有限公司的财务信息，这些财务信息调整了会计政策差异且调节至本财务报表账面价值：

	2025年6月30日	2024年12月31日
流动资产	1,629,677,825.66	1,797,350,338.23
非流动资产	51,252,852.11	51,270,427.39
资产合计	1,680,930,677.77	1,848,620,765.62
流动负债	483,158,747.66	428,979,076.70
非流动负债	526,400,000.00	746,400,000.00
负债合计	1,009,558,747.66	1,175,379,076.70
所有者权益	671,371,930.11	673,241,688.92
按持股比例计算的净资产份额	328,770,834.17	329,686,455.06
调整事项：		
长期股权投资计提减值	(12,770,639.57)	(12,770,639.57)
未实现内部交易	(452,861.38)	(452,861.38)
其他	(1,260.48)	-
对联营企业权益投资的账面价值	315,546,072.74	316,462,954.11
	截至2025年6月30日 止六个月期间	2024年
营业收入	-	558,889,635.78
净亏损	(1,872,332.81)	(143,942,861.59)
综合亏损总额	(1,872,332.81)	(143,942,861.59)
本期收到的来自联营企业的股利	-	-

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

(3) 重要联营企业的主要财务信息（续）

下表列示了北京毓秀置业有限公司的财务信息，这些财务信息调整了会计政策差异且调节至本财务报表账面价值：

	2025年6月30日	2024年12月31日
流动资产	2,575,651,607.38	2,649,746,822.32
非流动资产	13,625.84	2,606,970.72
资产合计	2,575,665,233.22	2,652,353,793.04
流动负债	67,517,459.17	145,009,347.95
负债合计	67,517,459.17	145,009,347.95
所有者权益	2,508,147,774.05	2,507,344,445.09
按持股比例计算的净资产份额	501,629,554.81	501,468,889.02
对联营企业权益投资的账面价值	501,629,554.81	501,468,889.02
	截至2025年6月30日 止六个月期间	2024年
营业收入	2,640,603.67	127,432,217.35
净利润	803,328.93	4,001,010.85
综合收益总额	803,328.93	4,001,010.85
本期收到的来自联营企业的股利	-	-

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

(3) 重要联营企业的主要财务信息（续）

下表列示了厦门悦盈企业咨询有限公司的财务信息，这些财务信息调整了会计政策差异且调节至本财务报表账面价值：

	2025年6月30日	2024年12月31日
流动资产	6,223,506,807.64	7,663,395,514.81
非流动资产	76,197,465.53	127,545,821.33
资产合计	6,299,704,273.17	7,790,941,336.14
流动负债	909,102,383.95	1,564,014,285.33
非流动负债	58,774,902.10	892,465,154.97
负债合计	967,877,286.05	2,456,479,440.30
少数股东权益	2,133,205,069.57	2,134,259,615.95
归属于母公司所有者权益	3,198,621,917.55	3,200,202,279.89
按持股比例计算的净资产份额	1,023,559,013.62	1,024,064,729.56
调整事项：		
未实现内部交易	(752,798.98)	(752,798.97)
对联营企业权益投资的账面价值	1,022,806,214.64	1,023,311,930.59
	截至2025年6月30日 止六个月期间	2024年
营业收入	1,536,251,085.12	9,495,142,755.18
净利润	(1,580,362.31)	307,101,516.52
综合收益总额	(1,580,362.31)	307,101,516.52
本期收到的来自联营企业的股利	-	-

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

(3) 重要联营企业的主要财务信息（续）

下表列示了合肥金中京湖房地产开发有限公司的财务信息，这些财务信息调整了会计政策差异且调节至本财务报表账面价值：

	2025年6月30日	2024年12月31日
流动资产	718,167,112.16	1,155,998,418.61
非流动资产	300,026,637.21	39,473.87
资产合计	1,018,193,749.37	1,156,037,892.48
流动负债	291,521,819.18	403,423,973.39
负债合计	291,521,819.18	403,423,973.39
所有者权益	726,671,930.19	752,613,919.09
按持股比例计算的净资产份额	356,069,245.79	368,780,820.35
对联营企业权益投资的账面价值	356,069,245.79	368,780,820.35
	截至2025年6月30日 止六个月期间	2024年
营业收入	164,464,506.20	2,047,755,190.38
净利润	(25,941,988.90)	60,565,389.80
综合收益总额	(25,941,988.90)	60,565,389.80
本期收到的来自联营企业的股利	-	-

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

(3) 重要联营企业的主要财务信息（续）

下表列示了郑州展腾置业有限公司的财务信息，这些财务信息调整了会计政策差异且调节至本财务报表账面价值：

	2025年6月30日	2024年12月31日
流动资产	3,214,882,636.56	4,381,223,641.53
非流动资产	19,993,120.93	17,850,464.21
资产合计	3,234,875,757.49	4,399,074,105.74
流动负债	2,209,255,648.23	3,452,611,745.90
负债合计	2,209,255,648.23	3,452,611,745.90
所有者权益	1,025,620,109.26	946,462,359.84
按持股比例计算的净资产份额	338,454,636.06	312,332,578.75
对联营企业权益投资的账面价值	338,454,636.06	312,332,578.75
	截至2025年6月30日 止六个月期间	2024年
营业收入	1,152,115,733.03	97,633,996.48
净利润	79,157,749.42	529,350.42
综合收益总额	79,157,749.42	529,350.42
本期收到的来自联营企业的股利	-	-

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

(3) 重要联营企业的主要财务信息（续）

下表列示了合肥和宸房地产开发有限公司的财务信息，这些财务信息调整了会计政策差异且调节至本财务报表账面价值：

	2025年6月30日	2024年12月31日
流动资产	865,462,987.18	913,589,776.89
非流动资产	4,628.58	150,309.80
资产合计	865,467,615.76	913,740,086.69
流动负债	78,261,242.07	127,000,973.49
负债合计	78,261,242.07	127,000,973.49
所有者权益	787,206,373.69	786,739,113.20
按持股比例计算的净资产份额	259,778,103.32	259,623,907.36
对联营企业权益投资的账面价值	259,778,103.32	259,623,907.36
	截至2025年6月30日 止六个月期间	2024年
营业收入	589,724.79	2,071,421,672.76
净利润	467,260.49	156,193,066.42
综合收益总额	467,260.49	156,193,066.42
本期收到的来自联营企业的股利	-	-

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

（4） 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

下表列示了对本集团不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息：

	截至2025年6月30日 止六个月期间	2024年
合营企业		
投资账面价值合计	499,162,573.31	524,626,250.64
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	(25,463,677.33)	(158,539,031.35)
综合收益总额	(25,463,677.33)	(158,539,031.35)
联营企业		
投资账面价值合计	734,268,179.42	833,403,700.84
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	132,176,885.95	(144,595,370.99)
综合收益总额	132,176,885.95	(144,595,370.99)

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、长期应收款、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6月30日，本集团具有特定风险集中，本集团的其他应收款的9.53%（2024年12月31日：9.62%）和38.55%（2024年12月31日：39.07%）分别源于其他应收款余额最大和前五大对方单位。本集团还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十、5.（4）、附注十一、2中披露。

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8。

本集团信用风险等级评估包括以下类别：

信贷评级	描述	发生信用减值的阶段
正常	交易方违约风险低及并无任何逾期 30 天款项	未来 12 个月的 预期信用损失
关注	逾期款项超过 30 天但尚未超过 90 天，交易方违约风险低及具有支付合同现金流量的良好能力	整个存续期的 预期信用损失 (尚未发生信用减值)
次级	逾期款项超过 90 天或有证据显示信用风险增加； 债务人具有于到期日后偿还的记录	整个存续期的 预期信用损失 (尚未发生信用减值)
可疑	通过内部获取的信息或外部资源显示信用风险 自初始确认以来有大幅增加	整个存续期的 预期信用损失 (发生信用减值)
损失	有证据显示该资产出现信用减值	整个存续期的 预期信用损失 (发生信用减值)
核销	有证据显示债务人正面临严重财政困难且本集团 实际收回款项的前景渺茫	有关款项已核销

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

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。

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6月30日

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
应付票据	19,963,988.45	-	-	-	19,963,988.45
应付账款	10,909,805,160.84	-	-	-	10,909,805,160.84
其他应付款	4,549,381,052.44	-	-	-	4,549,381,052.44
财务担保	11,641,180,908.80	-	1,042,292,329.67	-	12,683,473,238.47
租赁负债 (含一年内到期)	7,237,190.11	3,160,282.47	1,494,803.93	-	11,892,276.51
长期借款 (含一年内到期)	8,502,149,420.43	5,064,430,761.90	4,991,773,057.08	6,502,582,573.98	25,060,935,813.39
应付债券 (含一年内到期)	5,298,516,140.15	5,146,804,571.85	3,416,896,681.60	-	13,862,217,393.60
长期应付款 (含一年内到期)	11,694,989,548.83	9,063,266,051.11	1,436,729,956.74	5,646,345.90	22,200,631,902.58
合计	52,623,223,410.05	19,277,661,667.33	10,889,186,829.02	6,508,228,919.88	89,298,300,826.28

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

八、 与金融工具相关的风险（续）

1. 金融工具风险（续）

（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。

2025年6月30日	基点 增加/（减少）	税前利润 增加/（减少）
人民币	100	(208,120,885.01)

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)

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6月30日	2024年12月31日
资产总额	96,623,415,420.55	107,697,681,763.55
负债总额	87,184,880,204.41	96,659,072,585.14
资产负债率	90.23%	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6月30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)	
其他权益工具投资	-	-	63,674,202.58	63,674,202.58

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)	
其他权益工具投资	-	-	63,674,202.58	63,674,202.58

以公允价值计量的负债：

2025年6月30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	-	4,717,670.33	-	4,717,670.33

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

九、公允价值的披露（续）

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。

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6月30日

	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 (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)
长期借款 (含一年内到期)	22,300,284,202.19	22,322,981,827.06	-	22,322,981,827.06	-
应付债券 (含一年内到期)	13,275,883,585.38	13,322,242,695.38	13,322,242,695.38	-	-
长期应付款 (含一年内到期)	21,538,240,950.01	21,484,072,232.01	-	21,484,072,232.01	-
合计	57,114,408,737.58	57,129,296,754.45	13,322,242,695.38	43,807,054,059.07	-

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12月31日

	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6月30日，针对这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。

3. 合营企业与联营企业

本公司的合营企业和联营企业详见附注七、2。

十、 关联方关系及其交易（续）

4. 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
中交路建	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
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

十、 关联方关系及其交易（续）

4. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
中交一公局第五工程有限公司	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（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（长沙）建设投资有限公司	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
中交（汕头市）置业有限公司	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
中国城乡控股集团有限公司	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
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
中交一公局电气化工程有限公司	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
中国水利电力对外有限公司	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
中交一公局重庆城市建设发展有限公司	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
湖北中城乡香榭房地产开发有限公司	同受中交集团控制
中交上海航道局有限公司	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
中交浚浦建筑科技（上海）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
中港疏浚有限公司	同受中交集团控制
南通振华重型装备制造有限公司	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
上海达华测绘科技有限公司	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
中交海洋投资控股有限公司	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
福建汉吉斯冷链物流有限公司	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
上海交通建设总承包有限公司	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
上海振华重工（集团）股份有限公司	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
上海振华重工宾馆有限公司	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

十、 关联方关系及其交易（续）

4. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
中交（厦门）投资有限公司	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
中交投资咨询（北京）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
重庆中交北兴置业有限公司	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
中交疏浚（集团）股份有限公司	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
中交综合规划设计院有限公司	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
中国交通物资有限公司	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
中交七鲤古镇（赣州）文化发展有限公司	同受中交集团控制
中交融资租赁有限公司	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
重庆中交置业有限公司	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
中交嘉博智慧停车服务（重庆）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
中交一公局集团建筑工程有限公司	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
中交（资阳）投资建设有限公司	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
海南中交总部经济发展有限公司	同受中交集团控制
上海中交海德交通科技股份有限公司	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
北京中交紫光科技有限公司	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
中交产业投资控股有限公司	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
中交隧道局（北京）置业有限公司	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
中交海投城市发展建设有限公司	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
重庆中交丽景置业有限公司	同受中交集团控制

十、 关联方关系及其交易（续）

4. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
中交隧道工程局有限公司	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
北京首都环线高速公路有限公司	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
贵州航空港投资发展有限公司	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
中国公路车辆机械有限公司	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
达州康态建设投资有限公司	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
南京中交万正置业有限公司	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
中交未名环保有限公司	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
中交一公局西南工程有限公司	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
重庆中交渝西城市建设开发有限公司	同受中交集团控制
北京凯通物资有限公司	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
三亚凤凰岛发展有限公司	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
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
中交（汕头市）城市开发有限公司	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
中交四航局第二工程有限公司	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
中交建筑集团东南建设有限公司	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
中交广州航道局有限公司	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
文昌和美宜居实业有限公司	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
中交上海三航科学研究院有限公司	同受中交集团控制
洋浦和美宜居实业有限公司	同受中交集团控制
中交海发（青岛）投资有限公司	同受中交集团控制

十、 关联方关系及其交易（续）

4. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
海南中咨泰克交通工程有限公司	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
中交西安筑路机械有限公司	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（天津）疏浚工程有限公司	同受中交集团控制
中交一公局第八工程有限公司	同受中交集团控制
中交二航局第二工程有限公司	同受中交集团控制
中交疏浚技术装备国家工程研究中心有限公司	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
北京水规院京华工程管理有限公司	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（天津）生态环保设计研究院有限公司	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
中交简石数字科技（苏州）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
北京怡和中源科技有限公司	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
海南海口四航置业有限公司	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
中交豪生城市建设发展有限公司	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
中交一公局海威工程建设有限公司	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
海口中交海投城市更新发展有限公司	同受中交集团控制
中交云南能源有限公司	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
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

十、 关联方关系及其交易（续）

4. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
中交投资有限公司	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
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
三亚中交瀚星投资有限公司	同受中交集团控制
重庆中交渝武高速公路有限公司	中交集团的联合营企业
贵州中交沿印松高速公路发展有限公司	中交集团的联合营企业
重庆长合高速公路有限公司	中交集团的联合营企业
贵州中交剑榕高速公路有限公司	中交集团的联合营企业
中国路桥工程有限责任公司	同受中交集团控制及子公司的其他股东
中交第三公路工程局有限公司	同受中交集团控制及子公司的其他股东
中交昆明建设发展有限公司	同受中交集团控制及子公司的其他股东
中交一航局城市投资发展（天津）有限公司	同受中交集团控制及子公司的其他股东
西南投资	同受中交集团控制及子公司的其他股东
华杰工程咨询有限公司	同受中交房地产集团控制
三亚中都置业管理有限公司	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
中交地产（天津）有限公司	同受中交房地产集团控制
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
绿城房地产集团有限公司	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
北京凯帝克地产有限责任公司	同受中交房地产集团控制

十、 关联方关系及其交易（续）

4. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
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
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（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
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
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

八、 关联方关系及其交易（续）

4. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
苏州隽泽房地产开发有限公司	子公司的其他股东
国投泰康信托有限公司	子公司的其他股东
常熟市城市经营投资有限公司	子公司的其他股东
厦门益悦置业有限公司	子公司的其他股东
华润置地控股有限公司	子公司其他股东的控股股东
建发房地产集团有限公司	子公司其他股东的控股股东
北京路劲隽御房地产开发有限公司	子公司其他股东的控股股东
上海容承企业管理有限公司	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	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	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	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	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
苏州隽御地产有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
南京隽耀房地产开发有限公司	与对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
台州滨交房地产开发有限公司	合营公司的子公司
台州滨帆房地产开发有限公司	合营公司的子公司
重庆铭勤房地产开发有限公司	合营公司的子公司
重庆铭秉房地产开发有限公司	合营公司的子公司
厦门保润房地产开发有限公司	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	联营公司的子公司
武汉嘉秀房地产开发有限公司	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. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
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
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
广州中睿置业有限公司	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	子公司的其他股东
武汉德禄房地产开发有限公司	子公司的其他股东
济南市中控股集团有限公司	子公司的其他股东
金广文旅产业发展（山东）有限公司	子公司的其他股东
北京茂康企业管理有限公司	子公司的其他股东
厦门大唐房地产集团有限公司	子公司的其他股东
重庆金科房地产开发有限公司	子公司的其他股东
重庆市金科宸居置业有限公司	子公司的其他股东
金地（集团）股份有限公司	子公司的其他股东
北京金地致远企业管理咨询有限公司	子公司的其他股东
中建七局地产集团有限公司	子公司的其他股东
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	子公司的其他股东
中交云南建设投资发展有限公司	子公司的其他股东
常州路劲房地产开发有限公司	子公司的其他股东
福州中梁耀房地产开发有限公司	子公司的其他股东
青岛城投新城开发建设有限公司	子公司的其他股东
青岛嘉宏德顺置业有限公司	子公司的其他股东
云南碧桂园房地产开发有限公司	子公司的其他股东
越秀（武汉）实业投资有限公司	子公司的其他股东
昆明金地云盛房地产开发有限公司	子公司的其他股东

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 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	截至2025年6月30日 止六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间
中交中南工程局有限公司	物业服务收入	25,184,645.80	-
中国交通建设股份有限公司	物业服务收入等	21,531,356.77	19,094,123.76
中交财信（聊城市）建设投资有限公司	物业服务收入	17,024,458.01	13,182,267.66
中交一公局集团有限公司	物业服务收入等	13,302,991.22	12,679,306.35
中交物业有限公司	物业服务收入等	12,094,359.90	4,130,408.19
中交投资有限公司	物业服务收入	10,152,056.23	2,640,053.19
中交轨道交通运营有限公司	物业服务收入	8,804,745.27	5,762,454.02
中交第三航务工程勘察设计院有限公司	物业服务收入等	7,944,107.56	-
厦门保润房地产开发有限公司	咨询服务	5,903,699.37	7,394,285.48
上海振华重工（集团）股份有限公司	物业服务收入等	5,320,748.72	13,342,248.18
济南市中控股集团有限公司	房产销售	-	1,045,868,887.30
其他小额	销售商品/接受劳务	132,286,247.32	104,521,255.84

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

(2) 自关联方购买商品或接受服务

关联方	关联交易内容	截至2025年6月30日止六个月期间	截至2024年6月30日止六个月期间
中交一公局集团有限公司	接受建造劳务	201,532,491.98	325,759,136.27
中交建筑集团有限公司	接受建造劳务	146,996,925.55	484,895,844.07
民航机场建设工程有限公司	接受建造劳务	68,656,944.83	163,967,997.29
中交第二航务工程局有限公司	接受建造劳务	68,383,241.49	126,842,152.50
中交第三公路工程局有限公司	接受建造劳务	41,653,666.53	94,781,120.33
中交第四航务工程局有限公司	接受建造劳务	14,792,751.94	155,540,100.55
中交第二公路工程局有限公司	接受建造劳务	11,627,166.97	203,852,040.94
中交瑞通建筑工程有限公司	接受建造劳务	8,110,093.47	172,998,264.92
中交第一航务工程局有限公司	接受建造劳务	-	207,527,516.41
天津思源兴业房地产经纪有限公司	销售代理	2,128,350.76	15,043,679.12
其他小额	购买商品/接受劳务	10,162,522.79	47,777,907.67

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 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	截至2025年6月30日 止六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间
中交一公局集团有限公司	房产租赁收入	252,293.58	-
中交滨江（上海）建设管理有限公司	车辆租赁收入	68,141.59	-
中天房地产有限公司	房产租赁收入	-	301,690.88

本集团作为承租人

出租方名称	关联交易内容	截至2025年6月30日 止六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间
中交物业有限公司	办公室租赁	1,057,907.32	711,521.29
北京首都环线高速公路有限公司	高速服务区租赁	749,806.37	-
上海航道物流有限公司	车辆租赁	496,846.16	-
中交第四航务工程局有限公司	办公室租赁	173,924.96	426,255.55
中交地产舟山有限公司	办公室租赁	137,038.26	137,038.26
中交广州港口物业有限公司	办公室租赁	7,274.31	-
中交一公局集团有限公司	办公室租赁	-	630,631.83

（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）	560,660,000.00	2018/9/21	2026/5/28至2028/4/28	否
	佛山香颂置业有限公司（注1）	436,590,000.00	2018/9/21	2026/4/20至2028/1/20	否
	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	否
	厦门保润房地产开发有限公司（注3）	10,560,000.00	2024/9/23	2029/7/3	否
合计		1,047,010,000.00			

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（4） 向关联方提供担保（续）

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： 厦门保润房地产开发有限公司为本公司提供反担保。

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 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	2027/2/24	否
		302,000,000.00	2024/8/2	2025/7/25	否
		177,000,000.00	2024/11/15	2025/11/14	否
		500,000,000.00	2024/12/9	2028/6/9	否
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	286,396,485.40	2022/12/27	2030/12/11	否
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	63,776,000.00	2021/1/1	2028/12/20	否
		26,956,000.00	2021/1/5	2028/12/20	否
		29,168,000.00	2021/2/1	2028/12/20	否
合计		2,485,296,485.40			

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（6） 关联方资金拆入

截至2025年6月30日止六个月期间

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
深圳市卓越商业管理有限公司	252,000,000.00	2024/6/18	2026/6/17
	122,400,000.00	2024/6/18	2026/6/17
	5,100,000.00	2024/6/18	2025/4/22
	8,000,000.00	2024/6/18	2025/5/29
常熟中南香缇苑房地产有限公司	34,132,500.00	2024/10/26	2025/10/25
成都中交花源美庐置业有限公司	14,000,000.00	2020/12/23	2025/12/21
	16,000,000.00	2021/4/20	2025/12/21
	25,000,000.00	2021/5/10	2025/12/21
福州中梁耀房地产开发有限公司	70,422,000.00	2021/3/31	2026/3/7
	10,200,000.00	2021/3/31	2026/3/7
	128,706,000.00	2021/3/31	2026/3/7
	4,900,000.00	2021/3/31	2026/3/7
	1,029,000.00	2024/8/25	2025/2/24
	1,029,000.00	2025/2/25	2025/8/24
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	4,900,000.00	2024/8/25	2025/2/24
	4,900,000.00	2025/2/25	2025/8/24
	29,400,000.00	2022/1/20	2025/1/19
	29,400,000.00	2025/1/20	2025/7/9
	39,886,000.00	2022/10/20	2025/10/18
	24,500,000.00	2024/12/20	2025/6/19
	9,800,000.00	2024/7/25	2025/7/24
	14,700,000.00	2024/8/20	2025/8/19
	490,000.00	2024/9/27	2025/9/26
	4,900,000.00	2024/10/25	2025/10/24
	19,110,000.00	2024/12/19	2025/12/18
	14,700,000.00	2025/3/20	2026/3/19
14,700,000.00	2025/6/20	2026/6/19	

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

截至2025年6月30日止六个月期间（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	60,000,000.00	2023/10/27	2025/9/30
	20,000,000.00	2023/11/2	2025/9/30
	20,000,000.00	2023/11/10	2025/9/30
	20,000,000.00	2023/11/24	2025/9/30
	20,000,000.00	2023/11/29	2025/9/30
	20,000,000.00	2023/11/30	2025/9/30
	40,000,000.00	2023/11/27	2025/9/30
北京毓秀置业有限公司	40,000,000.00	2023/12/24	2025/9/30
	40,000,000.00	2022/3/8	2025/9/30
	40,000,000.00	2022/3/8	2025/9/30
	20,000,000.00	2022/3/8	2025/9/30
	10,000,000.00	2022/7/1	2024/6/30
	40,000,000.00	2023/1/5	2025/1/4
	10,000,000.00	2023/4/3	2025/4/2
	20,000,000.00	2024/1/30	2026/1/30
	30,159,700.00	2024/10/28	2025/4/21
	440,300.00	2024/10/28	2025/2/11
	40,800,000.00	2024/11/3	2025/4/21
厦门润悦雅颂房地产有限公司	34,000,000.00	2024/11/25	2025/4/21
	44,200,000.00	2024/12/7	2025/4/21
	34,000,000.00	2024/10/1	2025/4/21
	30,260,000.00	2024/10/1	2025/4/21
	3,740,000.00	2024/10/1	2028/5/24
	27,200,000.00	2024/10/1	2028/8/15
	13,000,000.00	2024/10/27	2025/10/26
温州中交梁辉置业有限公司	7,800,000.00	2024/10/27	2025/10/26
	3,900,000.00	2024/10/27	2025/10/26
	8,580,000.00	2024/10/27	2025/10/26
	14,700,000.00	2024/5/24	2026/5/23
	9,800,000.00	2024/6/2	2026/6/1
	9,800,000.00	2024/6/16	2026/6/15
长沙金地金泰置业有限公司	9,800,000.00	2024/6/24	2026/6/23
	9,800,000.00	2024/11/22	2026/11/21
	12,250,000.00	2024/8/6	2026/8/6
	12,250,000.00	2024/8/7	2026/8/6

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

截至2025年6月30日止六个月期间（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
武汉德禄房地产开发有限公司	45,000,000.00	2021/8/29	2022/2/28
	2,386,849.32	2021/8/29	2022/2/28
	1,287,883.69	2021/1/1	2021/12/31
郑州展腾置业有限公司	138,600,000.00	2023/7/10	2026/7/10
	56,100,000.00	2023/10/8	2026/7/10
	13,200,000.00	2024/2/28	2026/7/10
	19,800,000.00	2024/3/7	2026/7/10
	9,900,000.00	2024/5/21	2026/7/10
	13,200,000.00	2024/9/27	2026/7/10
	33,000,000.00	2024/9/30	2026/7/10
	46,200,000.00	2025/1/17	2026/7/10
云南碧桂园房地产开发有限公司	49,000,000.00	2022/8/11	2023/8/10
	263,375,000.00	2022/9/22	2023/9/21
厦门中泓房地产有限公司	85,750,000.00	2022/3/31	2025/3/31
	85,750,000.00	2025/4/1	2028/3/31
	110,250,000.00	2022/5/27	2028/5/26
	49,000,000.00	2022/6/24	2028/6/23
	49,000,000.00	2022/8/23	2028/8/22
	24,500,000.00	2022/9/19	2028/9/18
	19,600,000.00	2022/11/25	2028/11/24
	19,600,000.00	2022/12/5	2028/12/4
常熟市城市经营投资有限公司	19,600,000.00	2022/10/28	2028/10/27
	127,120,000.00	2024/7/1	2025/3/6
合肥和宸房地产开发有限公司	127,120,000.00	2025/3/7	2025/9/6
	33,000,000.00	2022/11/17	2025/11/16
中交财务有限公司	214,500,000.00	2022/11/23	2025/11/22
	3,995,000.00	2024/12/29	2025/2/7
南京隽耀房地产开发有限公司	35,005,000.00	2024/12/29	2025/2/7
	14,000,000.00	2024/6/20	2027/3/28
中房集团	76,000,000.00	2024/6/20	2027/6/19
	19,020,000.00	2023/8/18	2027/8/18
	120,000,000.00	2024/3/28	2026/3/27
	19,436,712.33	2024/3/28	2026/3/27
	31,308,164.39	2024/3/28	2026/3/27

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

截至2025年6月30日止六个月期间（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	62,937,000.00	2024/6/18	2026/6/17
	1,998,000.00	2024/6/18	2025/5/29
	244,800,000.00	2024/6/18	2026/6/17
	10,200,000.00	2024/6/18	2025/4/22
	25,200,000.00	2023/3/21	2026/2/27
	40,000,000.00	2023/3/21	2025/3/27
	10,000,000.00	2023/3/21	2025/3/28
	300,000,000.00	2023/3/21	2026/11/29
	1,000,000,000.00	2023/3/21	2026/12/8
	700,000,000.00	2023/3/21	2026/12/22
	300,000,000.00	2023/3/21	2026/12/22
	580,000,000.00	2023/3/21	2026/1/12
	300,000,000.00	2023/3/21	2026/3/31
	400,000,000.00	2023/3/21	2026/5/18
	750,000,000.00	2023/3/21	2026/5/20
	350,000,000.00	2023/3/21	2026/5/26
	2,150,000,000.00	2023/3/21	2026/6/15
	300,000,000.00	2023/3/21	2026/6/27
中交房地产集团	550,000,000.00	2023/3/21	2026/7/7
	1,260,000,000.00	2023/3/21	2026/6/16
	800,000,000.00	2023/3/21	2026/12/16
	1,000,000,000.00	2023/3/21	2026/6/30
	100,000,000.00	2023/3/21	2026/7/27
	127,800,000.00	2023/3/21	2026/8/5
	100,000,000.00	2023/3/21	2026/8/9
	592,200,000.00	2023/3/21	2026/8/15
	27,800,000.00	2023/3/21	2026/10/18
	450,000,000.00	2023/3/21	2026/9/19
	51,000,000.00	2023/3/21	2026/9/21
	250,000,000.00	2023/3/21	2026/9/26
	240,000,000.00	2023/3/21	2026/9/29
	200,000,000.00	2023/3/21	2026/10/17
	149,000,000.00	2023/3/21	2026/10/18
	600,000,000.00	2023/3/21	2026/10/19
	1,188,000,000.00	2023/3/21	2026/7/13
	200,000,000.00	2023/3/24	2026/3/24
	300,000,000.00	2024/11/29	2025/4/11
	43,000,000.00	2024/11/29	2025/11/28

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

截至2025年6月30日止六个月期间（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	57,000,000.00	2024/12/30	2025/11/27
	100,000,000.00	2024/12/30	2025/4/30
中交房地产集团（续）	200,000,000.00	2025/1/21	2026/1/20
	100,000,000.00	2025/2/19	2026/2/18
	900,000,000.00	2025/3/19	2026/3/18
	380,000,000.00	2025/6/27	2026/6/26
厦门益悦置业有限公司	107,800,000.00	2024/9/9	2025/3/8
	107,800,000.00	2025/3/9	2025/9/8
合肥和冉房地产开发有限公司	59,400,000.00	2023/8/22	2026/8/21
	23,100,000.00	2024/10/11	2027/10/10
北京铭海置业有限公司	301,672.20	2023/5/4	2025/12/25
	57,600,000.00	2023/2/28	2026/2/27
	57,600,000.00	2023/3/22	2026/3/21
	23,040,000.00	2023/3/31	2026/3/30
	15,360,000.00	2023/4/3	2026/4/2
	76,800,000.00	2023/4/21	2026/4/20
	76,800,000.00	2023/4/25	2026/4/24
	96,000,000.00	2023/5/12	2026/5/11
	38,400,000.00	2023/5/24	2026/5/23
	19,200,000.00	2023/5/29	2026/5/28
	38,400,000.00	2023/6/8	2026/6/7
厦门保润房地产开发有限公司	19,200,000.00	2023/7/26	2026/7/25
	38,400,000.00	2023/7/27	2026/7/26
	28,800,000.00	2023/8/28	2026/8/27
	28,800,000.00	2023/9/26	2026/9/25
	9,600,000.00	2023/11/9	2026/11/8
	9,600,000.00	2024/4/23	2027/4/22
	19,200,000.00	2024/4/29	2027/4/28
	19,200,000.00	2024/7/12	2027/7/11
	9,600,000.00	2024/10/28	2027/10/28
	9,600,000.00	2025/2/10	2028/2/9
	9,600,000.00	2025/2/19	2028/2/18
	24,500,000.00	2024/8/28	2027/8/26
合肥金中京湖房地产开发有限公司	24,500,000.00	2024/12/27	2027/12/27
	49,000,000.00	2025/1/20	2028/1/19
	49,000,000.00	2025/6/20	2028/6/19
广州市城市建设开发有限公司	151,797,623.56	2024/6/17	2026/6/16
青岛城投新城开发建设有限公司	10,000,000.00	2024/12/4	2025/11/24

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

2024年

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	280,000,000.00	2022/5/31	2024/6/17
	260,000,000.00	2024/6/18	2026/6/17
	40,000,000.00	2022/5/31	2024/1/25
	20,000,000.00	2024/6/18	2024/7/18
	136,000,000.00	2022/6/11	2024/6/17
深圳市卓越商业管理有限公司	127,500,000.00	2024/6/18	2026/6/17
	17,000,000.00	2022/6/11	2024/1/24
	17,000,000.00	2022/6/11	2024/2/26
	17,000,000.00	2022/6/11	2024/3/21
	17,000,000.00	2022/6/11	2024/4/3
	17,000,000.00	2022/6/11	2024/4/18
	8,500,000.00	2024/6/18	2024/7/23
常熟中南香缇苑房地产有限公司	34,132,500.00	2023/10/26	2024/10/25
	34,132,500.00	2024/10/26	2025/10/25
成都中交花源美庐置业有限公司	14,000,000.00	2020/12/23	2025/12/21
	16,000,000.00	2021/4/20	2025/12/21
	25,000,000.00	2021/5/10	2025/12/21
福州中梁耀房地产开发有限公司	70,422,000.00	2021/3/31	2026/3/7
	10,200,000.00	2021/3/31	2026/3/7
	128,706,000.00	2021/3/31	2026/3/7
	4,900,000.00	2021/3/31	2026/3/7
	1,029,000.00	2021/3/1	2024/2/24
	1,029,000.00	2024/2/25	2024/8/24
	1,029,000.00	2024/8/25	2025/2/24
	4,900,000.00	2022/1/20	2024/2/24
	4,900,000.00	2024/2/25	2024/8/24
	4,900,000.00	2024/8/25	2025/2/24
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	29,400,000.00	2022/1/20	2025/1/19
	39,886,000.00	2022/10/20	2025/10/18
	24,500,000.00	2023/12/20	2024/6/19
	24,500,000.00	2024/6/20	2024/12/19
	24,500,000.00	2024/12/20	2025/6/19
	9,800,000.00	2024/7/25	2025/7/24
	14,700,000.00	2024/8/20	2025/8/19
	490,000.00	2024/9/27	2025/9/26
	4,900,000.00	2024/10/25	2025/10/24
	19,110,000.00	2024/12/19	2025/12/18

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

2024年（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
济南市中控股集团有限公司	46,100,000.00	2020/10/22	2024/2/9
	46,100,000.00	2020/12/31	2024/3/4
	22,000,000.00	2024/8/16	2024/9/18
金广文旅产业发展（山东）有限公司	30,000,000.00	2024/4/30	2024/5/28
	15,000,000.00	2024/6/19	2024/8/6
	9,000,000.00	2024/7/1	2024/8/6
	60,000,000.00	2023/10/27	2025/9/30
	20,000,000.00	2023/11/2	2025/9/30
北京毓秀置业有限公司	20,000,000.00	2023/11/10	2025/9/30
	20,000,000.00	2023/11/24	2025/9/30
	20,000,000.00	2023/11/29	2025/9/30
	20,000,000.00	2023/11/30	2025/9/30
	40,000,000.00	2023/11/27	2025/9/30
	40,000,000.00	2023/12/24	2025/9/30
	40,000,000.00	2022/3/8	2025/9/30
	40,000,000.00	2022/3/8	2025/9/30
	20,000,000.00	2022/3/8	2025/9/30
	10,000,000.00	2022/7/1	2024/6/30
	10,000,000.00	2024/7/1	2024/6/30
	40,000,000.00	2023/1/5	2025/1/4
	10,000,000.00	2023/4/3	2025/4/2
	20,000,000.00	2024/1/30	2026/1/30
	厦门润悦雅颂房地产有限公司	30,600,000.00	2021/10/28
30,600,000.00		2024/10/1	2024/10/27
20,358,000.00		2021/10/28	2024/7/11
42,000.00		2021/10/28	2024/7/12
30,600,000.00		2024/10/28	2027/10/27
40,800,000.00		2021/11/3	2024/9/30
40,800,000.00		2024/10/1	2024/11/2
40,800,000.00		2024/11/3	2027/11/2
34,000,000.00		2021/11/25	2024/9/30
34,000,000.00		2024/10/1	2024/11/24
34,000,000.00		2024/11/25	2027/11/24
44,200,000.00		2021/12/7	2024/9/30
44,200,000.00	2024/10/1	2024/12/6	
44,200,000.00	2024/12/7	2027/12/6	
101,580,000.00	2021/12/15	2024/1/30	
420,000.00	2021/12/15	2024/1/30	
102,000,000.00	2022/1/12	2024/1/30	
34,000,000.00	2022/4/12	2024/9/30	
34,000,000.00	2024/10/1	2028/4/11	

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

2024年（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
厦门润悦雅颂房地产有限公司（续）	34,000,000.00	2022/5/25	2024/9/30
	34,000,000.00	2024/10/1	2028/5/24
	27,200,000.00	2022/8/16	2024/9/30
	27,200,000.00	2024/10/1	2028/8/15
温州中交梁辉置业有限公司	13,000,000.00	2021/10/27	2024/10/26
	7,800,000.00	2021/12/3	2024/10/26
	3,900,000.00	2021/12/30	2024/10/26
	8,580,000.00	2022/1/25	2024/10/26
	13,000,000.00	2024/10/27	2025/10/26
	7,800,000.00	2024/10/27	2025/10/26
	3,900,000.00	2024/10/27	2025/10/26
	8,580,000.00	2024/10/27	2025/10/26
长沙金地金泰置业有限公司	14,700,000.00	2023/5/24	2024/5/23
	9,800,000.00	2023/6/2	2024/6/1
	9,800,000.00	2023/6/16	2024/6/15
	9,800,000.00	2023/6/24	2024/6/23
	9,800,000.00	2023/11/22	2024/11/21
	14,700,000.00	2024/5/24	2025/5/23
	9,800,000.00	2024/6/2	2025/6/1
	9,800,000.00	2024/6/16	2025/6/15
	9,800,000.00	2024/6/24	2025/6/23
	9,800,000.00	2024/11/22	2025/11/21
	12,250,000.00	2024/8/6	2025/8/5
	12,250,000.00	2024/8/7	2025/8/6
武汉德禄房地产开发有限公司	45,000,000.00	2021/8/29	2022/2/28
	2,386,849.32	2021/8/29	2022/2/28
	1,287,883.69	2021/1/1	2021/12/31
郑州展腾置业有限公司	138,600,000.00	2023/7/10	2026/7/10
	56,100,000.00	2023/10/8	2026/7/10
	13,200,000.00	2024/2/28	2026/7/10
	19,800,000.00	2024/3/7	2026/7/10
	9,900,000.00	2024/5/21	2026/7/10
	13,200,000.00	2024/9/27	2026/7/10
	33,000,000.00	2024/9/30	2026/7/10

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

2024年（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
云南碧桂园房地产开发有限公司	49,000,000.00	2022/8/11	2023/7/25
	49,000,000.00	2022/8/11	2023/8/10
	263,375,000.00	2022/9/22	2023/9/21
中建七局地产集团有限公司	31,349,424.54	2023/10/12	2024/4/11
	9,641,139.46	2023/11/10	2024/4/11
	273,214.18	2023/10/12	2024/5/10
	273,214.18	2024/4/13	2024/11/8
	85,750,000.00	2022/3/31	2025/3/31
厦门中泓房地产有限公司	110,250,000.00	2022/5/27	2025/5/27
	49,000,000.00	2022/6/24	2025/6/24
	49,000,000.00	2022/8/23	2025/8/23
	24,500,000.00	2022/9/19	2025/9/19
	19,600,000.00	2022/11/25	2025/11/24
	19,600,000.00	2022/12/5	2025/12/4
	19,600,000.00	2022/10/28	2025/10/27
	127,120,000.00	2023/3/2	2024/3/6
常熟市城市经营投资有限公司	4,000,000.00	2023/3/2	2024/1/15
	6,000,000.00	2023/3/2	2024/4/14
	127,120,000.00	2024/3/7	2024/6/30
	127,120,000.00	2024/7/1	2025/3/6
合肥和宸房地产开发有限公司	33,000,000.00	2022/11/17	2025/11/16
	214,500,000.00	2022/11/23	2025/11/22
中交财务有限公司	3,995,000.00	2023/12/29	2024/12/28
	35,005,000.00	2023/12/29	2024/12/28
	3,995,000.00	2024/12/29	2025/2/7
	35,005,000.00	2024/12/29	2025/2/7
	22,495,000.00	2023/12/29	2024/1/18
南京隽耀房地产开发有限公司	9,000,000.00	2023/12/29	2024/7/24
	14,000,000.00	2023/6/20	2024/6/19
	14,000,000.00	2024/6/20	2027/3/28
	76,000,000.00	2024/6/20	2025/6/19
中房集团	19,020,000.00	2023/8/18	2027/8/18
	120,000,000.00	2024/3/28	2026/3/27
	19,436,712.33	2024/3/28	2026/3/27
	31,308,164.39	2024/3/28	2026/3/27

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

2024年（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	100,000,000.00	2019/4/2	2024/2/18
	200,000,000.00	2019/4/2	2024/2/18
	50,000,000.00	2019/4/2	2024/2/18
	50,000,000.00	2019/4/2	2024/2/18
	90,000,000.00	2019/9/9	2024/4/3
	69,930,000.00	2021/6/18	2024/6/17
	64,935,000.00	2024/6/18	2026/6/17
	9,990,000.00	2021/6/18	2024/1/25
	4,995,000.00	2024/6/18	2024/7/18
	272,000,000.00	2021/6/18	2024/6/17
	255,000,000.00	2024/6/18	2026/6/17
	34,000,000.00	2021/6/18	2024/1/24
	34,000,000.00	2021/6/18	2024/2/26
	34,000,000.00	2021/6/18	2024/3/21
	34,000,000.00	2021/6/18	2024/4/3
	34,000,000.00	2021/6/18	2024/4/18
	17,000,000.00	2024/6/18	2024/7/23
中交房地产集团	92,200,000.00	2020/10/22	2024/3/4
	75,200,000.00	2023/3/21	2026/2/27
	30,000,000.00	2023/3/21	2024/7/24
	300,000,000.00	2023/3/21	2026/11/29
	1,000,000,000.00	2023/3/21	2026/12/8
	700,000,000.00	2023/3/21	2026/12/22
	300,000,000.00	2023/3/21	2026/12/22
	580,000,000.00	2023/3/21	2026/1/12
	300,000,000.00	2023/3/21	2026/3/31
	400,000,000.00	2023/3/21	2026/5/18
	750,000,000.00	2023/3/21	2026/5/20
	350,000,000.00	2023/3/21	2026/5/26
	2,150,000,000.00	2023/3/21	2026/6/15
	300,000,000.00	2023/3/21	2026/6/27
	550,000,000.00	2023/3/21	2026/7/7
	1,260,000,000.00	2023/3/21	2026/6/16
	800,000,000.00	2023/3/21	2026/12/16
	1,000,000,000.00	2023/3/21	2026/6/30

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

2024年（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	100,000,000.00	2023/3/21	2026/7/27
	127,800,000.00	2023/3/21	2026/8/5
	100,000,000.00	2023/3/21	2026/8/9
	592,200,000.00	2023/3/21	2026/8/15
	27,800,000.00	2023/3/21	2026/10/18
	450,000,000.00	2023/3/21	2026/9/19
	51,000,000.00	2023/3/21	2026/9/21
	250,000,000.00	2023/3/21	2026/9/26
	240,000,000.00	2023/3/21	2026/9/29
中交房地产集团（续）	200,000,000.00	2023/3/21	2026/10/17
	149,000,000.00	2023/3/21	2026/10/18
	600,000,000.00	2023/3/21	2026/10/19
	1,188,000,000.00	2023/3/21	2026/7/13
	200,000,000.00	2023/3/24	2026/3/24
	1,370,000,000.00	2024/8/20	2024/8/20
	400,000,000.00	2024/6/13	2024/7/11
	343,000,000.00	2024/11/29	2025/11/28
	357,000,000.00	2024/11/28	2024/12/29
	157,000,000.00	2024/12/30	2025/11/27
	147,000,000.00	2023/3/9	2024/3/8
厦门益悦置业有限公司	147,000,000.00	2024/3/9	2024/9/8
	107,800,000.00	2024/9/9	2025/3/8
	39,200,000.00	2024/9/9	2024/11/11
合肥和冉房地产开发有限公司	59,400,000.00	2023/8/22	2026/8/21
	23,100,000.00	2024/10/11	2027/10/10

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

2024年（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	301,672.20	2023/5/4	2025/5/3
	5,000,000.00	2023/5/30	2024/12/24
	10,000,000.00	2023/6/19	2024/12/24
	5,000,000.00	2023/6/30	2024/12/24
	5,000,000.00	2023/7/17	2024/12/24
北京铭海置业有限公司	5,000,000.00	2023/8/17	2024/12/24
	5,000,000.00	2023/9/27	2024/12/24
	10,000,000.00	2023/10/20	2024/12/24
	5,000,000.00	2023/11/14	2024/12/24
	5,000,000.00	2023/12/19	2024/12/24
	5,000,000.00	2023/12/26	2024/12/24
	57,600,000.00	2023/2/28	2026/2/27
	57,600,000.00	2023/3/22	2026/3/21
	23,040,000.00	2023/3/31	2026/3/30
	15,360,000.00	2023/4/3	2026/4/2
	76,800,000.00	2023/4/21	2026/4/20
	76,800,000.00	2023/4/25	2026/4/24
	96,000,000.00	2023/5/12	2026/5/11
	38,400,000.00	2023/5/24	2026/5/23
	19,200,000.00	2023/5/29	2026/5/28
厦门保润房地产开发有限公司	38,400,000.00	2023/6/8	2026/6/7
	19,200,000.00	2023/7/26	2026/7/25
	38,400,000.00	2023/7/27	2026/7/26
	28,800,000.00	2023/8/28	2026/8/27
	28,800,000.00	2023/9/26	2026/9/25
	9,600,000.00	2023/11/9	2026/11/8
	9,600,000.00	2024/4/23	2027/4/22
	19,200,000.00	2024/4/29	2027/4/28
	19,200,000.00	2024/7/12	2027/7/11
	9,600,000.00	2024/10/28	2027/10/28
合肥金中京湖房地产开发有限公司	24,500,000.00	2024/8/28	2027/8/26
	24,500,000.00	2024/12/27	2027/12/27
广州市城市建设开发有限公司	151,797,623.56	2024/6/17	2025/6/16
青岛城投新城开发建设有限公司	10,000,000.00	2024/12/4	2025/11/24

截至 2025 年 6 月 30 日止六个月期间，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%（2024 年度：0%-10.00%）。本集团支付的资金使用费的详情见附注十、5（8）。

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（7） 关联方资金拆出

截至2025年6月30日止六个月期间

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
四川雅恒房地产开发有限公司	3,300,000.00	2024/8/1	2025/3/26
	1,980,000.00	2024/8/1	2025/6/26
	56,560,422.93	2024/8/1	2025/7/31
中交富力（北京）置业有限公司	200,000,000.00	2024/1/26	2025/1/25
	200,000,000.00	2025/1/26	2026/1/26
	130,000,000.00	2024/1/31	2025/1/30
	130,000,000.00	2025/1/31	2026/1/31
	100,000,000.00	2024/3/21	2025/3/20
	100,000,000.00	2025/3/21	2026/3/21
	20,000,000.00	2024/4/14	2025/4/13
	20,000,000.00	2025/4/14	2026/4/14
	29,400,000.00	2024/6/25	2025/1/22
	275,818,565.78	2024/6/25	2025/6/24
苏州金闾诚置业有限公司	275,818,565.78	2025/6/25	2025/12/24
	132,300,000.00	2024/6/29	2025/6/28
	132,300,000.00	2025/6/29	2026/6/28
	24,500,000.00	2024/6/15	2025/6/14
	24,500,000.00	2025/6/15	2026/6/15
	9,800,000.00	2024/5/18	2025/5/17
	9,800,000.00	2025/5/18	2026/5/17
	9,800,000.00	2024/9/19	2025/9/18
	58,800,000.00	2024/10/18	2025/10/17
	金地（集团）股份有限公司	35,999,252.00	2024/1/29
35,999,252.00		2025/1/29	2026/1/28
58,000,000.00		2024/3/1	2025/2/28
58,000,000.00		2025/3/1	2026/2/28
14,500,000.00		2024/4/22	2025/4/21
14,500,000.00		2025/4/22	2026/4/21
29,000,000.00		2024/7/12	2025/7/11
26,100,000.00		2024/9/23	2025/9/22
29,000,000.00		2024/12/20	2025/12/19
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司		101,734,349.15	2024/2/7
	101,734,349.15	2025/2/7	2026/2/6
	190,754,679.92	2024/1/7	2025/1/6
	190,754,679.92	2025/1/7	2026/1/6
	194,700,162.85	2024/1/7	2025/1/6
	194,700,162.85	2025/1/7	2026/1/6
	3,887,119.44	2024/1/14	2025/1/13
	3,887,119.44	2025/1/14	2026/1/13

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

截至2025年6月30日止六个月期间（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	14,211,000.00	2024/12/17	2025/12/16
	13,737,300.00	2024/7/28	2025/7/27
	1,671,908.83	2024/3/20	2025/3/20
	1,813,510.27	2024/4/20	2025/3/20
佛山中交房地产开发有限公司	1,664,217.44	2024/5/19	2025/3/20
	1,700,927.57	2024/6/21	2025/3/20
	1,567,985.15	2024/8/18	2025/3/20
	8,418,549.26	2025/3/21	2026/3/20
	209,630,000.00	2024/9/16	2025/9/15
	80,529,000.00	2024/12/17	2025/12/16
	4,737,000.00	2024/7/28	2025/7/27
佛山香颂置业有限公司	16,213,888.98	2024/7/15	2025/7/14
	3,157,713.38	2024/8/18	2025/3/20
	3,157,713.38	2025/3/21	2026/3/20
	261,500,000.00	2024/9/26	2025/9/25
重庆金科房地产开发有限公司	9,450,000.00	2024/6/24	2024/12/23
	17,500,000.00	2024/6/24	2024/12/23
厦门大唐房地产集团有限公司	8,100,000.00	2024/6/24	2024/12/23
	15,000,000.00	2024/6/24	2024/12/23
重庆葆和房地产开发有限公司	68,169,086.66	2024/12/11	2025/12/10
	71,583,256.80	2023/12/11	2024/12/10
	47,652,000.00	2023/12/11	2024/12/10
重庆铭秉房地产开发有限公司	7,590,000.00	2023/12/28	2024/12/27
	198,000.00	2023/10/29	2025/4/28
	264,000.00	2023/8/8	2025/8/7
	38,695,536.00	2023/12/11	2024/12/10
重庆铭勤房地产开发有限公司	25,740,000.00	2023/12/11	2024/12/10
	5,148,000.00	2023/12/28	2024/12/27
	22,372,581.00	2024/1/16	2025/1/15
郑州滨悦房地产开发有限公司	9,477,092.81	2024/10/11	2025/4/10
	9,477,092.81	2025/4/11	2025/10/10
	72,100,000.00	2022/5/26	2022/11/25
北京茂康企业管理有限公司	166,439,000.00	2022/5/26	2022/11/25
	19,181,817.49	2022/12/29	2023/12/28
	416,500,000.00	2022/7/15	2024/1/14
中交云南建设投资发展有限公司	90,000,000.00	2023/6/6	2026/6/5
	60,000,000.00	2023/10/16	2026/6/5
	100,800,000.00	2023/6/6	2026/6/5
安宁金域华辉房地产开发有限公司	67,200,000.00	2023/10/15	2026/6/5
	15,840,000.00	2023/4/26	2026/6/5

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

截至2025年6月30日止六个月期间（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	147,000,000.00	2024/3/7	2025/3/6
	147,000,000.00	2025/3/7	2026/3/6
	196,000,000.00	2024/4/8	2025/4/7
	196,000,000.00	2025/4/8	2026/4/7
	98,000,000.00	2024/4/28	2025/4/27
	98,000,000.00	2025/4/28	2026/4/27
	29,400,000.00	2024/6/21	2025/6/20
	29,400,000.00	2025/6/21	2026/6/20
	19,600,000.00	2024/7/1	2025/6/30
	19,600,000.00	2025/7/1	2026/6/30
	17,150,000.00	2024/9/23	2025/9/22
	31,850,000.00	2023/2/24	2025/2/23
	31,850,000.00	2025/2/24	2026/2/23
	49,000,000.00	2023/5/5	2025/5/4
	49,000,000.00	2025/5/5	2026/5/5
华润置地控股有限公司	24,500,000.00	2023/12/29	2025/12/28
	4,900,000.00	2024/5/14	2025/3/10
	1,960,000.00	2024/5/14	2025/3/28
	8,330,000.00	2024/5/14	2025/4/25
	1,960,000.00	2024/5/14	2025/6/26
	154,350,000.00	2024/5/14	2026/5/13
	132,300,000.00	2024/5/14	2026/5/13
	73,500,000.00	2024/5/14	2026/5/13
	73,500,000.00	2024/5/14	2026/5/13
	24,500,000.00	2024/5/14	2026/5/13
	98,000,000.00	2024/5/14	2026/5/13
	98,000,000.00	2024/5/14	2026/5/13
	147,000,000.00	2024/5/14	2026/5/13
	98,000,000.00	2024/5/14	2026/5/13
	49,000,000.00	2024/5/14	2026/5/13
	54,000,000.00	2024/11/1	2025/11/1
济南市中控股集团有限公司	200,000,000.00	2024/11/4	2025/11/4
	20,000,000.00	2024/12/25	2025/12/25
	54,000,000.00	2024/11/1	2025/11/1
金广文旅产业发展（山东）有限公司	200,000,000.00	2024/11/4	2025/11/4
	20,000,000.00	2024/12/25	2025/12/25
重庆市金科宸居置业有限公司	38,423,000.00	2024/6/24	2024/12/23
	9,980,000.00	2024/6/24	2024/12/23
厦门益悦置业有限公司	388,080,000.00	2024/3/14	2027/3/13
	225,400,000.00	2024/4/11	2027/4/10

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

截至2025年6月30日止六个月期间（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
北京金地致远企业管理咨询有限公司	26,483,963.71	2022/7/15	2024/1/14
	98,000,000.00	2022/9/6	2025/9/5
	20,580,000.00	2022/9/20	2025/9/19
	29,400,000.00	2022/10/14	2025/10/13
	83,300,000.00	2022/11/18	2025/11/17
苏州隼泽房地产开发有限公司	13,720,000.00	2022/12/16	2025/12/15
	49,000,000.00	2023/1/13	2026/1/12
	19,600,000.00	2023/2/14	2026/2/13
	19,600,000.00	2023/3/3	2026/3/2
	14,700,000.00	2023/3/16	2026/3/15
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	44,100,000.00	2023/5/6	2026/5/5
	23,760,000.00	2024/6/10	2025/6/9
厦门市悦盈企业咨询有限公司	23,760,000.00	2025/6/10	2026/6/9
	160,000.00	2023/5/19	2026/5/18
台州滨帆房地产开发有限公司	35,000,000.00	2024/6/16	2025/6/15
	35,000,000.00	2025/6/16	2026/6/15
	24,500,000.00	2024/11/22	2025/11/21
	1,575,000.00	2024/1/20	2025/1/19
	1,575,000.00	2025/1/20	2026/1/19
	70,700,000.00	2024/2/24	2025/2/23
	70,700,000.00	2025/2/24	2026/2/23
	68,600,000.00	2024/3/29	2025/3/28
	68,600,000.00	2025/3/29	2026/3/28
	66,500,000.00	2024/2/29	2025/2/28
台州滨交房地产开发有限公司	66,500,000.00	2025/3/1	2026/2/28
	8,750,000.00	2024/3/13	2025/3/12
	8,750,000.00	2025/3/13	2026/3/12
	7,000,000.00	2024/9/13	2025/9/12
	1,050,000.00	2024/9/20	2025/9/19
	1,050,000.00	2024/12/18	2025/12/17
	3,500,000.00	2025/1/21	2026/1/20
700,000.00	2025/6/20	2026/6/19	

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（7） 关联方资金拆出

2024年

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
四川雅恒房地产开发有限公司	89,890,422.93	2023/8/1	2024/1/31
	6,600,000.00	2024/2/1	2024/5/13
	4,950,000.00	2024/2/1	2024/6/26
	78,340,422.93	2024/2/1	2024/7/31
	16,500,000.00	2024/8/1	2024/12/31
	61,840,422.93	2024/8/1	2025/7/31
中交富力（北京）置业有限公司	200,000,000.00	2023/7/26	2024/1/25
	200,000,000.00	2024/1/26	2025/1/25
	130,000,000.00	2023/7/31	2024/1/30
	130,000,000.00	2024/1/31	2025/1/30
	100,000,000.00	2023/9/21	2024/3/20
	100,000,000.00	2024/3/21	2025/3/20
	20,000,000.00	2023/10/14	2024/4/13
	20,000,000.00	2024/4/14	2025/4/13
苏州金闾诚置业有限公司	354,218,565.78	2023/12/25	2024/6/24
	14,700,000.00	2023/12/25	2024/3/26
	305,218,565.78	2024/6/25	2025/6/24
	24,500,000.00	2024/6/25	2024/7/11
	24,500,000.00	2024/6/25	2024/8/14
武汉嘉秀房地产开发有限公司	205,800,000.00	2023/12/29	2024/6/28
	49,000,000.00	2023/12/29	2024/6/13
	73,500,000.00	2024/6/29	2024/12/10
	132,300,000.00	2024/6/29	2025/6/28
	24,500,000.00	2023/12/15	2024/6/14
	24,500,000.00	2024/6/15	2025/6/14
	9,800,000.00	2023/5/18	2024/5/17
	9,800,000.00	2024/5/18	2025/5/17
	9,800,000.00	2023/9/19	2024/9/18
	9,800,000.00	2024/9/19	2025/9/18
	58,800,000.00	2023/10/18	2024/10/17
58,800,000.00	2024/10/18	2025/10/17	

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2024年（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	14,211,000.00	2023/12/17	2024/12/16
	14,211,000.00	2024/12/17	2025/12/16
	3,789,600.00	2023/7/28	2024/7/27
	3,079,100.00	2023/6/28	2024/7/27
	1,886,500.00	2023/10/25	2024/7/27
	1,941,201.90	2023/11/18	2024/7/27
	1,878,582.48	2023/12/20	2024/7/27
	1,162,315.62	2023/1/19	2024/7/27
	13,737,300.00	2024/7/28	2025/7/27
	1,671,908.83	2023/3/20	2024/3/19
佛山中交房地产开发有限公司	1,813,510.27	2023/4/20	2024/4/19
	1,664,217.44	2023/5/19	2024/5/18
	1,700,927.57	2023/6/21	2024/6/20
	1,567,985.15	2023/8/18	2024/8/17
	1,671,908.83	2024/3/20	2025/3/20
	1,813,510.27	2024/4/20	2025/3/20
	1,664,217.44	2024/5/19	2025/3/20
	1,700,927.57	2024/6/21	2025/3/20
	1,567,985.15	2024/8/18	2025/3/20
	209,630,000.00	2023/9/16	2024/9/15
	209,630,000.00	2024/9/16	2025/9/15
	54,000,000.00	2024/11/1	2025/11/1
济南市中控股集团有限公司	200,000,000.00	2024/11/4	2025/11/4
	20,000,000.00	2024/12/25	2025/12/25
	54,000,000.00	2024/11/1	2025/11/1
金广文旅产业发展（山东）有限公司	200,000,000.00	2024/11/4	2025/11/4
	20,000,000.00	2024/12/25	2025/12/25
	42,903,835.00	2022/7/15	2024/1/14
	21,627,811.00	2024/1/15	2024/2/7
	6,208,524.00	2024/1/15	2024/3/29
北京金地致远企业管理咨询有限公司	15,067,500.00	2024/1/15	2024/6/12
	26,483,963.71	2022/7/15	2024/1/14
	12,750,000.00	2022/7/15	2024/8/7
	38,423,000.00	2023/12/24	2024/6/23
重庆市金科宸居置业有限公司	38,423,000.00	2024/6/24	2024/12/23
	9,980,000.00	2023/12/24	2024/6/23
	9,980,000.00	2024/6/24	2024/12/23

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2024年（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	80,529,000.00	2023/12/17	2024/12/16
	80,529,000.00	2024/12/17	2025/12/16
	2,842,200.00	2023/7/28	2024/7/27
	1,894,800.00	2023/7/15	2024/7/27
	4,737,000.00	2024/7/28	2025/7/27
	3,315,900.00	2023/7/15	2024/7/14
	5,210,700.00	2023/8/17	2024/7/14
	1,379,100.00	2023/10/25	2024/7/14
	1,281,566.41	2023/11/18	2024/7/14
	1,240,225.54	2023/12/20	2024/7/14
佛山香颂置业有限公司	3,677,073.76	2023/2/20	2024/7/14
	1,281,566.41	2023/1/19	2024/7/14
	1,061,143.26	2023/3/20	2024/7/14
	1,174,837.19	2023/4/20	2024/7/14
	1,136,939.22	2023/5/19	2024/7/14
	1,174,837.19	2023/6/21	2024/7/14
	5,720,000.00	2024/7/15	2024/11/19
	16,213,888.98	2024/7/15	2025/7/14
	3,157,713.38	2023/8/18	2024/8/17
	3,157,713.38	2024/8/18	2025/3/20
	261,500,000.00	2023/9/26	2024/9/25
	261,500,000.00	2024/9/26	2025/9/25
	52,581,373.09	2023/10/11	2024/1/11
	39,643,826.91	2023/10/11	2024/4/10
	20,000,000.00	2024/4/11	2024/5/28
	19,643,826.91	2024/4/11	2024/6/3
	18,000,000.00	2023/10/11	2024/4/10
郑州滨悦房地产开发有限公司	356,173.09	2024/4/11	2024/6/2
	10,000,000.00	2024/4/11	2024/8/16
	7,643,826.91	2024/4/11	2024/8/28
	11,833,265.90	2023/10/11	2024/4/10
	2,356,173.09	2024/4/11	2024/8/28
	9,477,092.81	2024/4/11	2024/10/10
	9,477,092.81	2024/10/11	2025/4/10
	72,100,000.00	2022/5/26	2022/11/25
北京茂康企业管理有限公司	166,439,000.00	2022/5/26	2022/11/25
	19,181,817.49	2022/12/29	2023/12/28
	416,500,000.00	2022/7/15	2024/1/14
中交云南建设投资发展有限公司	90,000,000.00	2023/6/6	2024/6/5
	60,000,000.00	2023/10/16	2024/10/15

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2024年（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
安宁金城华辉房地产开发有限公司	100,800,000.00	2023/6/6	2024/6/5
	67,200,000.00	2023/10/15	2024/10/14
	15,840,000.00	2023/4/26	2024/4/25
	147,000,000.00	2022/3/7	2024/3/6
	147,000,000.00	2024/3/7	2025/3/6
	196,000,000.00	2022/4/8	2024/4/7
	196,000,000.00	2024/4/8	2025/4/7
	98,000,000.00	2022/4/28	2024/4/27
	98,000,000.00	2024/4/28	2025/4/27
	29,400,000.00	2022/6/21	2024/6/20
	29,400,000.00	2024/6/21	2025/6/20
	19,600,000.00	2022/7/1	2024/6/30
	19,600,000.00	2024/7/1	2025/6/30
	17,150,000.00	2022/9/23	2024/9/22
	17,150,000.00	2024/9/23	2025/9/22
	华润置地控股有限公司	31,850,000.00	2023/2/24
49,000,000.00		2023/5/5	2025/5/4
24,500,000.00		2023/12/29	2025/12/28
171,500,000.00		2023/5/14	2024/5/13
171,500,000.00		2024/5/14	2026/5/13
147,000,000.00		2023/5/14	2024/5/13
132,300,000.00		2024/5/14	2026/5/13
14,700,000.00		2024/5/14	2024/12/19
73,500,000.00		2023/5/14	2024/5/13
73,500,000.00		2024/5/14	2026/5/13
73,500,000.00		2023/5/14	2024/5/13
73,500,000.00		2024/5/14	2026/5/13
24,500,000.00		2023/5/14	2024/5/13
24,500,000.00		2024/5/14	2026/5/13
98,000,000.00		2023/5/14	2024/5/13
98,000,000.00		2024/5/14	2026/5/13
98,000,000.00	2023/5/14	2024/5/13	
98,000,000.00	2024/5/14	2026/5/13	
147,000,000.00	2023/5/14	2024/5/13	
147,000,000.00	2024/5/14	2026/5/13	
98,000,000.00	2023/5/14	2024/5/13	
98,000,000.00	2024/5/14	2026/5/13	
49,000,000.00	2023/5/14	2024/5/13	
49,000,000.00	2024/5/14	2026/5/13	

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2024年（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
重庆金科房地产开发有限公司	21,000,000.00	2023/12/24	2024/4/29
	11,550,000.00	2023/12/24	2024/4/29
	9,450,000.00	2023/12/24	2024/6/23
	9,450,000.00	2024/6/24	2024/12/23
	17,500,000.00	2023/12/24	2024/6/23
	17,500,000.00	2024/6/24	2024/12/23
厦门大唐房地产集团有限公司	18,000,000.00	2023/12/24	2024/4/29
	9,900,000.00	2023/12/24	2024/4/29
	8,100,000.00	2023/12/24	2024/6/23
	8,100,000.00	2024/6/24	2024/12/23
	15,000,000.00	2023/12/24	2024/6/23
重庆葆和房地产开发有限公司	15,000,000.00	2024/6/24	2024/12/23
	68,169,086.66	2023/12/11	2024/12/10
重庆铭秉房地产开发有限公司	68,169,086.66	2024/12/11	2025/12/10
	71,583,256.80	2023/12/11	2024/12/10
	47,652,000.00	2023/12/11	2024/12/10
	7,590,000.00	2023/12/28	2024/12/27
	198,000.00	2023/10/29	2025/4/28
	264,000.00	2023/8/8	2025/8/7
重庆铭勤房地产开发有限公司	38,695,536.00	2023/12/11	2024/12/10
	25,740,000.00	2023/12/11	2024/12/10
	5,148,000.00	2023/12/28	2024/12/27
	22,372,581.00	2023/7/16	2024/1/15
	22,372,581.00	2024/1/16	2025/1/15
金地（集团）股份有限公司	98,000,000.00	2023/9/16	2024/6/1
	37,275,252.00	2021/1/29	2024/1/28
	1,276,000.00	2024/1/29	2024/12/30
	35,999,252.00	2024/1/29	2025/1/28
	58,000,000.00	2023/6/21	2024/2/29
	58,000,000.00	2024/3/1	2025/2/28
	14,500,000.00	2023/6/21	2024/4/21
	14,500,000.00	2024/4/22	2025/4/21
	29,000,000.00	2023/6/21	2024/7/11
	29,000,000.00	2024/7/12	2025/7/11
	26,100,000.00	2023/6/21	2024/9/22
	26,100,000.00	2024/9/23	2025/9/22
厦门益悦置业有限公司	29,000,000.00	2023/6/21	2024/12/19
	29,000,000.00	2024/12/20	2025/12/19
	388,080,000.00	2024/3/14	2027/3/13
	225,400,000.00	2024/4/11	2027/4/10

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2024年（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	113,277,749.15	2023/8/7	2024/2/6
	101,734,349.15	2024/2/7	2025/2/6
	11,543,400.00	2024/2/7	2024/5/31
	408,541,642.77	2022/1/7	2024/1/6
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	385,454,842.77	2024/1/7	2025/1/6
	23,086,800.00	2024/1/7	2024/3/26
	3,887,119.44	2022/1/14	2024/1/13
	3,887,119.44	2024/1/14	2025/1/13
	11,449,177.92	2022/2/23	2024/1/30
	98,000,000.00	2022/9/6	2025/9/5
	20,580,000.00	2022/9/20	2025/9/19
	29,400,000.00	2022/10/14	2025/10/13
	83,300,000.00	2022/11/18	2025/11/17
苏州隽泽房地产开发有限公司	13,720,000.00	2022/12/16	2025/12/15
	49,000,000.00	2023/1/13	2026/1/12
	19,600,000.00	2023/2/14	2026/2/13
	19,600,000.00	2023/3/3	2026/3/2
	14,700,000.00	2023/3/16	2026/3/15
	44,100,000.00	2023/5/6	2026/5/5
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	23,760,000.00	2023/6/10	2024/6/9
	23,760,000.00	2024/6/10	2025/6/9
厦门悦盈企业咨询有限公司	160,000.00	2023/5/19	2026/5/18

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2024年（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	137,200,000.00	2023/9/9	2024/6/14
	49,000,000.00	2023/10/13	2024/6/14
越秀（武汉）实业投资有限公司	19,600,000.00	2023/11/29	2024/6/14
	14,700,000.00	2023/12/23	2024/6/14
	9,800,000.00	2023/10/14	2024/3/18
广州市城市建设开发有限公司	36,750,000.00	2023/9/18	2024/6/14
	41,650,000.00	2023/9/18	2024/6/17
	35,000,000.00	2023/6/16	2024/6/15
	35,000,000.00	2024/6/16	2025/6/15
	24,500,000.00	2023/11/22	2024/11/21
台州滨帆房地产开发有限公司	24,500,000.00	2024/11/22	2025/11/21
	1,575,000.00	2023/7/20	2024/1/19
	1,575,000.00	2024/1/20	2025/1/19
	70,700,000.00	2023/8/24	2024/2/23
	70,700,000.00	2024/2/24	2025/2/23
	68,600,000.00	2023/9/29	2024/3/28
	68,600,000.00	2024/3/29	2025/3/28
	66,500,000.00	2023/8/29	2024/2/28
台州滨交房地产开发有限公司	66,500,000.00	2024/2/29	2025/2/28
	8,750,000.00	2024/3/13	2025/3/12
	7,000,000.00	2024/9/13	2025/9/12
	1,050,000.00	2024/9/20	2025/9/19
	1,050,000.00	2024/12/18	2025/12/17

截至 2025 年 6 月 30 日止六个月期间，本集团向关联方拆出资金收取资金使用费，年利率率为 0%-9.00%（2024 年度：0%-9.00%）。本集团收取的资金使用费的详情见附注十、5（9）。

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

(8) 支付资金使用费（利息支出）

关联方	截至2025年6月30日 止六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间
中交房地产集团	248,611,591.60	540,032,405.52
中房集团	4,293,430.33	2,460,300.41
武汉德禄房地产开发有限公司	4,014,521.30	9,739,865.61
常熟市城市经营投资有限公司	1,597,827.77	3,304,977.78
温州中交梁耀置业有限公司	879,622.32	884,482.11
南京隼耀房地产开发有限公司	563,111.11	741,698.63
成都中交花源美庐置业有限公司	498,666.67	454,920.78
青岛城投新城开发建设有限公司	166,666.67	-
北京毓秀置业有限公司	150,833.33	125,753.42
中交财务有限公司	106,979.16	1,091,830.91
福州中梁耀房地产开发有限公司	-	9,522,958.03
云南碧桂园房地产开发有限公司	-	5,116,136.99
厦门润悦雅颂房地产有限公司	-	4,470,115.07
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	-	2,400,003.23
中建七局地产集团有限公司	-	927,290.41
金广文旅产业发展（山东）有限公司	-	646,663.00
济南市中控股集团有限公司	-	404,164.37
合计	260,883,250.26	582,323,566.27

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

(9) 收取资金使用费（利息收入）

关联方	截至2025年6月30日 止六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	18,634,132.57	19,583,510.73
华润置地控股有限公司	9,748,165.42	12,707,448.90
济南市中控股集团有限公司	8,972,809.51	-
金广文旅产业发展（山东）有限公司	8,972,809.51	-
厦门益悦置业有限公司	6,199,176.55	3,380,861.70
台州滨交房地产开发有限公司	5,842,367.54	5,283,163.62
重庆铭秉房地产开发有限公司	5,359,290.29	5,388,899.60
台州滨帆房地产开发有限公司	4,931,770.48	4,959,017.82
重庆铭勤房地产开发有限公司	3,871,711.41	3,893,102.10
安宁金域华辉房地产开发有限公司	1,752,153.92	3,761,853.91
中交云南建设投资发展有限公司	1,282,063.84	3,069,397.79
金地（集团）股份有限公司	2,703,060.06	4,410,790.57
重庆葆和房地产开发有限公司	1,804,229.93	1,814,198.06
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	889,234.43	894,147.32
郑州滨悦房地产开发有限公司	354,686.75	2,466,920.57
中交财务有限公司	482,026.90	630,090.24
厦门悦盈企业咨询有限公司	4,781.13	4,807.54
苏州金阖诚置业有限公司	-	12,131,942.44
武汉嘉秀房地产开发有限公司	-	6,639,379.68
广州市城市建设开发有限公司	-	6,487,212.44
重庆市金科宸居置业有限公司	-	1,388,912.16
合计	81,804,470.24	98,895,657.19

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（10） 关键管理人员薪酬

截至2025年6月30日止六个月期间，本集团关键管理人员的薪酬为192.78万元（2024年度：511.69万元）。

6. 关联方应收应付款项余额

	2025年6月30日		2024年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款				
济南市中控股集团有限公司	118,548,277.82	6,664,682.37	118,548,277.82	592,741.39
中交一公局集团有限公司	38,079,644.85	252,141.81	27,323,529.42	138,096.15
中交一公局集团建筑工程有限公司	28,114,923.35	140,574.62	28,311,246.37	141,556.24
中交中南工程局有限公司	27,569,578.27	17,983.98	7,213,317.75	36,066.60
中国交通建设股份有限公司	21,816,842.02	109,581.63	13,867,880.99	69,339.40
三亚中交瀚星投资有限公司	20,227,913.38	101,139.56	18,913,559.07	94,567.80
中交物业有限公司	17,167,355.98	44,814.14	18,602,698.26	93,006.95
中交财信（聊城市）建设投资有限公司	16,347,734.37	81,738.67	15,022,337.50	75,111.69
海南中交总部经济发展有限公司	14,501,742.07	72,508.71	17,327,630.71	86,638.17
中交房地产集团	12,000,000.00	-	12,000,000.00	-
中交投资有限公司	10,876,948.50	42,623.19	2,500,394.66	2,284.44
中交（巴中）投资发展有限公司	9,400,147.85	47,000.74	8,161,410.33	40,807.04
中交轨道交通运营有限公司	8,541,112.77	42,705.56	3,957,492.15	19,787.46
中交第三航务工程勘察设计院有限公司	8,388,189.50	41,940.95	837,472.66	4,187.36
中交地产宜兴有限公司	6,216,779.01	31,083.90	3,880,906.14	19,404.53
其他	117,523,643.69	1,052,567.48	92,258,454.91	757,838.30
合计	475,320,833.43	8,743,087.31	388,726,608.74	2,171,433.52

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

	2025年6月30日		2024年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收票据				
中交一公局集团有限公司	112,539.08	-	-	-
预付款项				
中国交通信息科技集团有限公司	438,579.60	-	-	-
北京首都环线高速公路有限公司	829,510.78	-	141,437.38	-
其他	119,665.04	-	411,744.18	-
合计	1,387,755.42	-	553,181.56	-
应收利息				
重庆铭秉房地产开发有限公司	46,407,444.50	3,082,899.00	40,726,596.77	3,054,494.76
重庆铭勤房地产开发有限公司	33,407,020.36	10,071,451.22	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	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	27,133,091.12	23,385,280.75
华润置地控股有限公司	27,087,812.49	34,503.41	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	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	-	22,290,172.28	-
中交云南建设投资发展有限公司	18,323,630.11	-	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	13,513,816.42	10,492,127.07
金地（集团）股份有限公司	11,915,161.90	17,872.74	9,049,918.24	7,001.71
厦门大唐房地产集团有限公司	11,583,271.27	47,346.62	11,583,271.27	47,346.62
中交立达（天津）房地产开发有限公司	9,584,172.59	395,128.88	11,786,172.59	485,911.24
台州滨交房地产开发有限公司	5,565,479.45	22,748.90	5,565,479.45	22,748.90
重庆市金科宸居置业有限公司	4,561,105.87	3,541,242.60	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	1,660,410.78	281,299.16
合计	284,860,691.36	74,181,618.73	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）
截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

	2025年6月30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				
国投泰康信托有限公司	456,740,247.62	1,712,776.00	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	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	366,137,602.36	157,933,570.93
济南市中控股集团有限公司	287,608,728.95	1,119,975.00	276,883,232.88	1,119,975.00
金广文旅产业发展（山东）有限公司	286,394,410.95	1,119,975.00	276,883,232.88	1,119,975.00
苏州金阖诚置业有限公司	276,137,816.90	1,127,408.39	305,218,565.78	2,301,549.80
北京茂康企业管理有限公司	257,720,817.49	143,957,443.11	257,720,817.49	143,957,443.11
佛山中交房地产开发有限公司	246,258,245.22	152,764,066.47	246,148,659.36	130,870,346.89
武汉嘉秀房地产开发有限公司	235,200,000.00	139,089,033.50	236,300,332.26	139,837,637.74
台州滨交房地产开发有限公司	194,551,907.34	783,483.47	184,078,405.50	752,420.49
安宁金城华辉房地产开发有限公司	185,769,688.15	980,839.68	183,912,405.00	980,839.68
台州滨帆房地产开发有限公司	160,088,338.40	734,534.25	154,807,915.04	713,801.41
中交云南建设投资发展有限公司	151,358,987.67	801,462.68	150,000,000.00	801,462.68
重庆铭秉房地产开发有限公司	126,825,256.80	9,484,359.98	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	91,956,117.00	31,540,948.13
重庆葆和房地产开发有限公司	83,817,641.37	1,924,453.05	81,905,157.65	1,880,542.42
四川雅恒房地产开发有限公司	56,560,422.93	28,755,796.66	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	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	29,895,687.42	4,781,298.53	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	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	23,100,000.00	94,421.25
郑州滨悦房地产开发有限公司	10,191,231.83	152,093.95	9,815,263.88	152,093.95
中交房地产集团	5,720,574.24	-	3,719,500.00	-
厦门保润房地产开发有限公司	-	-	5,972,330.67	24,411.90
其他	11,066,641.92	67,706.10	10,020,779.74	55,103.77
合计	4,068,453,364.56	905,729,715.33	4,064,292,343.77	885,553,936.83

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

	2025年6月30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				
中国交通建设股份有限公司	3,567,834.61	-	3,567,834.61	-
北京一二零一印刷有限公司	1,101,588.23	-	1,139,847.45	-
合计	4,669,422.84	-	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	1,570,983,055.34	4,602,388.37	1,577,800,000.00	4,658,124.02
厦门益悦置业有限公司	630,314,881.41	2,529,138.49	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	540,426,373.97	2,702,131.87	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	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	392,000,000.00	1,470,000.00
金地（集团）股份有限公司	192,599,252.00	288,898.88	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	26,483,963.71	132,419.82
重庆铭乘房地产开发有限公司	462,000.00	62,184.28	462,000.00	62,184.28
厦门悦盈企业咨询有限公司	191,892.00	959.46	186,824.00	934.12
合计	3,769,961,418.43	244,436,285.32	3,761,993,387.41	244,426,499.08

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

	2025年6月30日	2024年12月31日
应付款项		
中交一公局集团有限公司	528,352,657.96	533,429,810.88
中交建筑集团有限公司	453,130,549.03	520,860,935.99
民航机场建设工程有限公司	450,033,465.28	415,042,658.86
中交第二航务工程局有限公司	429,933,228.51	432,610,503.85
中交建筑集团第三工程有限公司	240,911,034.57	260,738,914.30
中交第一航务工程局有限公司	191,933,588.44	232,374,902.07
中交瑞通建筑工程有限公司	178,407,738.50	213,888,807.60
中交第四航务工程局有限公司	125,549,936.30	111,910,961.96
中交第二公路工程局有限公司	124,274,310.86	135,832,504.24
中交第三航务工程局有限公司	101,346,258.10	127,404,737.29
中交二航局建筑工程有限公司	100,777,640.06	109,992,599.28
中交第三公路工程局有限公司	97,408,732.69	106,094,397.04
中交一公局第七工程有限公司	11,251,782.77	20,728,683.61
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	7,117,414.38	7,650,433.24
中交物业有限公司	6,801,289.50	6,528,097.63
厦门益悦置业有限公司	5,952,906.49	5,952,906.49
深圳碧盛发展有限公司	3,388,431.38	3,388,431.38
南京隼耀房地产开发有限公司	-	3,526,835.87
其他	28,486,249.33	23,007,104.59
合计	3,085,057,214.15	3,270,964,226.17
应付票据		
民航机场建设工程有限公司	19,963,988.45	11,753,068.48
中交建筑集团有限公司	-	3,542,992.15
合计	19,963,988.45	15,296,060.63
合同负债		
民航机场建设工程有限公司	5,231,791.74	-
中交第二航务工程局有限公司	2,840,366.97	2,840,366.97
中交上海航道勘察设计研究院有限公司	1,107.33	1,407,023.49
其他	2,732,212.32	2,864,837.37
合计	10,805,478.36	7,112,227.83

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

	2025年6月30日	2024年12月31日
预收款项		
中交路桥建设有限公司	566,708.46	2,297,377.74
其他	490,169.23	608,753.11
合计	1,056,877.69	2,906,130.85
应付利息		
云南碧桂园房地产开发有限公司	46,988,934.77	57,414,575.33
福州中梁耀房地产开发有限公司	38,497,192.33	38,497,192.33
武汉德禄房地产开发有限公司	28,735,406.83	24,720,885.53
广州市城市建设开发有限公司	8,234,501.22	8,234,501.22
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	1,096,794.53	1,096,794.53
厦门润悦雅颂房地产有限公司	808,178.80	808,178.80
中建七局地产集团有限公司	-	6,679,751.33
北京毓秀置业有限公司	-	280,833.33
合计	124,361,008.48	137,732,712.40
应付股利		
中国路桥工程有限责任公司	231,000,000.00	231,000,000.00
中交云南建设投资发展有限公司	90,000,000.00	-
昆明金地云盛房地产开发有限公司	86,400,000.00	-
中交物业有限公司	31,500,922.31	31,500,922.31
中房集团	29,000,000.00	29,000,000.00
中交海洋投资控股有限公司	2,363,025.76	2,363,025.76
合计	470,263,948.07	293,863,948.07

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

	2025年6月30日	2024年12月31日
其他应付款		
中交房地产集团	1,697,341,871.81	504,656,783.24
广州市城市建设开发有限公司	151,797,623.56	151,797,623.56
常熟市城市经营投资有限公司	128,144,022.23	128,744,311.12
厦门益悦置业有限公司	107,800,000.00	139,717,677.00
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	102,900,000.00	73,500,000.00
成都睿迺城市建设开发有限公司	82,594,776.00	82,594,776.00
长沙金地金泰置业有限公司	78,400,000.00	78,400,000.00
南京隽耀房地产开发有限公司	76,000,000.00	76,000,000.00
云南碧桂园房地产开发有限公司	61,148,562.37	315,688,562.37
中交第二航务工程局有限公司	60,413,281.20	60,413,281.20
武汉德禄房地产开发有限公司	48,674,733.01	48,674,733.01
中交第三航务工程局有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00
中交昆明建设发展有限公司	16,000,000.00	16,000,000.00
青岛城投新城开发建设有限公司	10,205,555.56	10,038,888.89
首铸二号（东莞）房地产有限公司	9,250,000.00	9,250,000.00
其他	22,984,365.57	23,681,900.03
合计	2,698,654,791.31	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
租赁负债（含一年内到期）		
中交物业有限公司	7,484,830.98	7,350,681.05
中交地产舟山有限公司	-	285,714.28
合计	7,484,830.98	7,636,395.33
长期应付款（含一年内到期）		
中交房地产集团	16,945,685,402.49	16,776,302,276.63
厦门保润房地产开发有限公司	700,800,000.00	681,600,000.00
北京毓秀置业有限公司	420,159,999.99	420,000,000.00
厦门中泓房地产有限公司	377,300,000.00	377,300,000.00
深圳市卓越商业管理有限公司	374,400,000.00	387,500,000.00

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

	2025年6月30日	2024年12月31日
长期应付款（含一年内到期）（续）		
郑州展腾置业有限公司	330,000,000.00	283,800,000.00
合肥和宸房地产开发有限公司	247,500,000.00	247,500,000.00
福州中梁耀房地产开发有限公司	214,228,000.00	214,228,000.00
中房集团	199,582,707.12	195,719,604.29
合肥金中京湖房地产开发有限公司	147,000,000.00	49,000,000.00
合肥和冉房地产开发有限公司	82,500,000.00	82,500,000.00
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	80,632,699.43	80,632,699.43
成都中交花源美庐置业有限公司	55,498,666.67	55,000,000.00
厦门润悦雅颂房地产有限公司	40,000,949.98	257,408,873.26
温州中交梁辉置业有限公司	39,455,884.17	38,576,261.85
常熟中南香缇苑房地产有限公司	34,132,500.00	34,132,500.00
南京隼耀房地产开发有限公司	25,570,666.65	25,007,555.54
北京铭海置业有限公司	301,672.20	301,672.20
北京路劲隼御房地产开发有限公司	0.01	0.01
合计	20,314,749,148.71	20,206,509,443.21

十、 关联方关系及其交易（续）

7. 存放关联方的货币资金

	2025年6月30日	2024年12月31日
中交财务有限公司	94,862,838.15	90,384,414.66

十一、 承诺及或有事项

1. 重大承诺事项

于2025年6月30日，本集团已签约但未支付的房地产项目合同金额约为386,460.89万元（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。

2. 或有事项

	2025年6月30日
对外提供担保形成的或有负债（注1）	1,042,292,329.67
房地产企业为购房者提供按揭贷款担保产生的或有负债（注2）	11,641,180,908.80
合计	12,683,473,238.47

注1： 本集团为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十、5.（4），本集团已根据这些财务担保合同的公允价值确认预计负债，剩余最大风险敞口列为或有负债。

注2： 本公司所属房地产项目子公司按房地产经营惯例、住房公积金管理中心及银行要求，为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，担保期限自商品房转让合同生效之日起至商品房承购人所购住房《房屋他项权证》及抵押登记手续办妥并交住房公积金管理中心或银行执管之日止。

十二、 资产负债表日后事项

截至本财务报表批准日，本集团资产负债表日后新增银行及关联方借款24.56亿元，归还银行及关联方借款38.03亿元。

十三、公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

应收账款信用期通常为1个月至6个月。应收账款并不计息。

(1) 按账龄披露

	2025年6月30日	2024年12月31日
5年以上	218,825.99	218,825.99
减：坏账准备	218,825.99	218,825.99
合计	-	-

(2) 按坏账计提方法分类披露

账龄	账面余额	减值准备	计提比例（%）
5年以上	218,825.99	218,825.99	100.00

(3) 坏账准备的情况

	截至 2025 年 6 月 30 日止六个月期间	2024 年 12 月 31 日
期/年初及期/年末余额	218,825.99	218,825.99

2. 其他应收款

	2025年6月30日	2024年12月31日
应收利息	199,383,720.00	197,721,103.32
应收股利	1,119,600,000.00	1,026,000,000.00
其他应收款	25,722,773,918.09	24,373,362,292.69
合计	27,041,757,638.09	25,597,083,396.01

十三、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

应收利息

（1） 应收利息分类

	2025年6月30日	2024年12月31日
关联方借款利息	262,645,430.31	260,982,813.63
减：坏账准备	63,261,710.31	63,261,710.31
合计	199,383,720.00	197,721,103.32

（2） 坏账准备计提情况

2025年6月30日

	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)	130,157,763.87	49.56	22,748.90	0.02	130,135,014.97
单项计提坏账准备 (注2)	132,487,666.44	50.44	63,238,961.41	47.73	69,248,705.03
合计	262,645,430.31	100.00	63,261,710.31	24.09	199,383,720.00

十三、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

应收利息（续）

（2）坏账准备计提情况（续）

2024年12月31日

	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。

于2025年6月30日，按组合计提坏账准备的应收利息情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例 (%)
正常风险组合	130,157,763.87	22,748.90	0.02

十三、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 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6月30日			计提理由	2024年12月31日	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)		账面余额	坏账准备
昆明中交东盛房地产有限公司	71,231,506.83	17,639,155.89	24.76	债务人经营成果低于预期	58,586,301.36	17,639,155.89
武汉嘉秀房地产开发有限公司	29,142,246.57	17,233,702.85	59.14	债务人经营成果低于预期	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	86.19	债务人经营成果低于预期	27,133,091.12	23,385,280.75
郑州博尚房地产开发有限公司	4,980,821.92	4,980,821.92	100.00	债务人经营成果低于预期	4,980,821.92	4,980,821.92
合计	132,487,666.44	63,238,961.41	47.73		119,842,460.97	63,238,961.41

十三、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 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
期初及期末余额	22,748.90	63,238,961.41	63,261,710.31

（3）坏账准备的情况

应收利息坏账准备的变动如下：

	期初及期末余额
正常风险组合	22,748.90
单项计提坏账准备	63,238,961.41
合计	63,261,710.31

应收股利

（1）应收股利分类

	2025年6月30日	2024年12月31日
中交地产（苏州）有限公司	504,000,000.00	504,000,000.00
中交地产投资（上海）有限公司	158,560,000.00	158,560,000.00
中交地产产业发展有限公司	116,000,000.00	116,000,000.00
其他子公司	341,040,000.00	247,440,000.00
合计	1,119,600,000.00	1,026,000,000.00

于2025年6月30日，重要的账龄超过1年的应收股利，均为中交地产下属子公司，未收回的原因因为本公司尚未领取股利。

十三、 公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

其他应收款

（1） 按账龄披露

	2025年6月30日	2024年12月31日
1年以内	4,732,053,001.43	6,546,414,310.08
1年至2年	3,424,615,307.32	8,310,265,195.90
2年至3年	8,136,335,113.95	9,292,302,535.57
3年至4年	9,265,148,750.34	3,348,177,496.97
4年至5年	3,291,774,576.97	191,317,515.74
5年以上	613,494,546.56	427,457,030.82
小计	29,463,421,296.57	28,115,934,085.08
减：其他应收款坏账准备	3,740,647,378.48	3,742,571,792.39
合计	25,722,773,918.09	24,373,362,292.69

（2） 按款项性质分类情况

	2025年6月30日	2024年12月31日
应收关联方款项	29,449,871,671.40	28,096,262,338.46
押金及保证金	2,545,711.42	6,183,188.45
代垫款	170,109.70	1,778,910.70
其他	10,833,804.05	11,709,647.47
合计	29,463,421,296.57	28,115,934,085.08

十三、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

（3）坏账准备计提情况

2025年6月30日

	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）	19,178,758,777.57	65.10	2,187,122.42	0.01	19,176,571,655.15
正常风险组合（注2）	13,116,801.52	0.04	8,476,654.71	64.62	4,640,146.81
单项计提坏账准备 （注3）	10,271,545,717.48	34.86	3,729,983,601.35	36.31	6,541,562,116.13
合计	29,463,421,296.57	100.00	3,740,647,378.48	12.70	25,722,773,918.09

2024年12月31日

	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。

十三、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 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6月30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	19,178,758,777.57	2,187,122.42	0.01
正常风险组合	13,116,801.52	8,476,654.71	64.62
合计	19,191,875,579.09	10,663,777.13	0.06

十三、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 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6月30日			计提理由	2024年12月31日	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)		账面余额	坏账准备
中交（天津）置业有限公司	1,961,028,465.67	923,683,835.50	47.10	债务人经营成果低于预期	1,912,694,027.32	923,683,835.50
重庆嘉熹房地产开发有限公司	767,885,066.23	686,136,257.64	89.35	债务人经营成果低于预期	686,136,257.64	686,136,257.64
武汉锦绣雅郡置业有限公司	1,109,051,878.36	533,716,975.11	48.12	债务人经营成果低于预期	1,068,148,489.84	533,716,975.11
嘉兴新瑞置业有限公司	1,383,195,348.14	308,594,767.01	22.31	债务人经营成果低于预期	1,273,370,679.47	308,594,767.01
其他	5,050,384,959.08	1,277,851,766.09	25.30	债务人经营成果低于预期	4,453,943,516.24	1,278,600,370.33
合计	10,271,545,717.48	3,729,983,601.35	36.31		9,394,292,970.51	3,730,732,205.59

十三、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 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 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期 信用损失 (未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
期初余额	3,391,355.94	15,000.00	3,739,165,436.45	3,742,571,792.39
本期计提	-	37,459.64	-	37,459.64
本期收回	(1,213,269.31)	-	(748,604.24)	(1,961,873.55)
期末余额	2,178,086.63	52,459.64	3,738,416,832.21	3,740,647,378.48

（4）坏账准备的情况

其他应收款坏账准备的变动如下：

	期初余额	本期计提	本期收回	其他	期末余额
低风险组合	3,349,105.98	37,459.64	(1,198,553.31)	(889.89)	2,187,122.42
正常风险组合	8,490,480.82	-	(14,716.00)	889.89	8,476,654.71
单项计提坏账准备	3,730,732,205.59	-	(748,604.24)	-	3,729,983,601.35
合计	3,742,571,792.39	37,459.64	(1,961,873.55)	-	3,740,647,378.48

十三、 公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

（5） 按欠款方归集的期末余额其他应收款金额前五名

于 2025 年 6 月 30 日，其他应收款金额前五名如下：

	期末余额	占其他应收款 余额合计数的 比例（%）	性质	账龄	坏账准备 期末余额
华通置业有限公司	518,220,825.00	1.76	应收关联方款项	12个月以 内	-
	756,362,586.62	2.57	应收关联方款项	1至2年	-
	1,906,803,645.98	6.47	应收关联方款项	2至3年	-
	3,643,110,039.91	12.37	应收关联方款项	3至4年	-
深圳中交房地产 有限公司	178,119,836.31	0.60	应收关联方款项	12个月以 内	-
	88,203,901.12	0.30	应收关联方款项	1至2年	-
	176,892,439.05	0.60	应收关联方款项	2至3年	-
	1,329,101,256.61	4.51	应收关联方款项	3至4年	-
	1,175,672,743.75	3.99	应收关联方款项	4至5年	-
重庆中交西北置 业有限公司	91,883,010.52	0.31	应收关联方款项	12个月以 内	-
	298,109,546.14	1.01	应收关联方款项	1至2年	-
	488,061,333.61	1.66	应收关联方款项	2至3年	-
	1,391,465,420.87	4.72	应收关联方款项	3至4年	-
	76,027,976.44	0.26	应收关联方款项	4至5年	-
中交（天津）置业 有限公司	97,469,999.95	0.33	应收关联方款项	12个月以 内	83,470,647.16
	48,997,853.16	0.17	应收关联方款项	1至2年	41,959,016.15
	241,982,847.04	0.82	应收关联方款项	2至3年	142,277,497.83
	362,231,949.58	1.23	应收关联方款项	3至4年	182,499,038.16
	1,210,345,815.94	4.11	应收关联方款项	4至5年	473,477,636.19
中交美庐（杭州） 置业有限公司	391,528,789.46	1.33	应收关联方款项	12个月以 内	-
	49,879,587.69	0.17	应收关联方款项	1至2年	-
	451,249,877.65	1.53	应收关联方款项	2至3年	-
	905,491,413.91	3.07	应收关联方款项	3至4年	-
合计	15,877,212,696.31	53.89			923,683,835.49

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

十三、 公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资

	2025年6月30日	2024年12月31日
子公司（1）	10,946,285,419.31	10,746,285,419.31
合营企业（2）	231,776,798.78	231,746,500.77
联营企业（3）	391,364,026.58	619,417,858.18
小计	11,569,426,244.67	11,597,449,778.26
减：减值准备	924,418,974.61	924,418,974.61
合计	10,645,007,270.06	10,673,030,803.65

（1） 子公司：

	期初账面价值	期初减值准备	增加投资	期末账面价值	期末减值准备	本期宣告分派股利
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	462,032,932.33	107,975,049.61	-	462,032,932.33	107,975,049.61	-
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	245,608,279.98	25,032,856.93	-	245,608,279.98	25,032,856.93	-
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	196,818,607.65	6,781,392.35	-	196,818,607.65	6,781,392.35	-
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	29,804,928.78	9,875,071.22	-	29,804,928.78	9,875,071.22	-
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	8,558,016.15	11,341,983.85	-	8,558,016.15	11,341,983.85	-
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	250,831,155.52	134,168,844.48	-	250,831,155.52	134,168,844.48	-
重庆中交西园雅集置业有限公司	375,304,175.96	32,209,715.24	-	375,304,175.96	32,209,715.24	-

十三、 公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

(1) 子公司（续）：

	期初账面价值	期初减值准备	增加投资	期末账面价值	期末减值准备	本期宣告 分派股利
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	764,397,892.16	145,602,107.84	-	764,397,892.16	145,602,107.84	-
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	-	-
中交物业服务集团有限公司	302,588,277.69	-	-	302,588,277.69	-	-
合计	9,828,685,823.47	917,599,595.84	200,000,000.00	10,028,685,823.47	917,599,595.84	93,600,000.00

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

十三、 公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

(2) 合营企业：

被投资单位	投资成本	期初账面价值	期初减值准备	权益法下投资损益	期末账面价值	期末减值准备
长沙金地金泰置业有限公司	97,020,000.00	126,107,582.77	-	(9,702.00)	126,097,880.77	-
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)
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	-	35,000.01	61,327,108.28	-
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	-	5,000.00	37,532,430.96	-
小计	477,020,000.00	224,927,122.00	(6,819,378.77)	30,298.01	224,957,420.01	(6,819,378.77)

十三、 公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

（3） 联营企业：

被投资单位	投资成本	期初账面价值	本期变动		期末账面价值
			减少投资	权益法下投资损益	
四川雅恒房地产开发有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-
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)	(1,922,557.04)	35,294,780.79
郑州滨悦房地产开发有限公司	8,000,000.00	-	-	-	-
合肥金中京湖房地产开发有限公司	349,241,439.68	368,780,820.35	-	(12,711,574.56)	356,069,245.79
小计	671,000,439.68	619,417,858.18	(213,419,700.00)	(14,634,131.60)	391,364,026.58

十三、 公司财务报表主要项目注释（续）

4. 营业收入及成本

(1) 营业收入和营业成本情况

	截至2025年6月30日 止六个月期间		截至2024年6月30日 止六个月期间	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	19,419,351.91	-	42,855,430.03	-

(2) 营业收入分解信息

报告分部	截至2025年6月30日 止六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间
商品类型		
咨询服务收入	17,531,546.03	41,534,675.33
托管收入	1,887,805.88	1,320,754.70
合计	19,419,351.91	42,855,430.03
商品转让的时间		
在某一时段内转让	19,419,351.91	42,855,430.03

5. 投资收益

	截至2025年6月30日 止六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间
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	32,550,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	(14,603,833.59)	(20,781,014.15)
合计	78,996,166.41	11,768,985.85

中交地产股份有限公司
财务报表补充资料
截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

一、 非经常性损益明细表

	截至 2025 年 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2024 年 6 月 30 日止 六个月期间 (经重述)
非流动性资产处置损益	(2,978.63)	105,819.89
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)	939,127.43	471,766.46
计入当年损益的对非金融企业收取的资金占用费	36,596,021.03	34,534,358.04
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	798,848.30	339,442.41
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	-	10,283,336.45
债务重组损益	1,590,712.39	4,637,346.34
受托经营取得的托管费收入	5,992,275.38	1,320,754.70
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(19,358,260.27)	3,040,609.98
合计	26,555,745.63	54,733,434.27
减: 所得税影响	11,428,869.05	9,914,166.28
减: 少数股东权益影响(税后)	7,861,838.52	19,358,650.72
归属于母公司股东的非经常性损益	7,265,038.06	25,460,617.27

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

截至2025年6月30日止六个月期间

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	28.30	(1.58)	(1.58)
扣除非经常损益后归属于公司普通股 股东的净利润	28.48	(1.59)	(1.59)

注：由于净利润和净资产均为负数，净资产收益率为正数，但不代表公司盈利。

截至2024年6月30日止六个月期间（经重述）

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	(69.67)	(1.40)	(1.40)
扣除非经常损益后归属于公司普通股 股东的净利润	(86.84)	(1.43)	(1.43)

第九节 其他

一、其他重大社会安全问题情况

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

是 否 不适用

报告期内是否被行政处罚

是 否 不适用

二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

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	股东减持及业绩情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2025年01月09日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	主营业务情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2025年02月11日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	拟剥离资产情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2025年02月26日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	债务情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2025年03月13日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	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03月20日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	重组进展情况。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	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17日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	业绩说明会情况。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 ESG 报告情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2025年04月18日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	关联方提供借款情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2025年05月11日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	拟置出资产情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2025年5月26日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司财务状况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2025年06月03日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	重组进展情况。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	重组对公司的影响。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-

三、上市公司与控股股东及其他关联方资金往来情况

适用 不适用

中交地产股份有限公司董事会

二零二五年八月二十九日