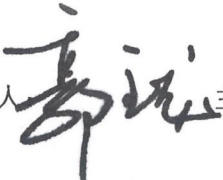




中交房地产集团有限公司  
合并资产负债表  
2025年6月30日

人民币元

| 资产          | 注释 | 2025年6月30日<br>(未经审计) | 2024年12月31日        |
|-------------|----|----------------------|--------------------|
| 流动资产        |    |                      |                    |
| 货币资金        | 1  | 81,353,062,114.70    | 87,695,415,645.46  |
| 交易性金融资产     |    | 102,796.68           | 120,656.86         |
| 应收票据        | 2  | 36,741,685.93        | 38,165,723.17      |
| 应收账款        | 3  | 3,963,961,986.34     | 4,034,620,450.85   |
| 应收款项融资      |    | 27,543,868.65        | 28,581,373.86      |
| 预付款项        | 4  | 1,399,315,171.92     | 1,191,027,449.42   |
| 其他应收款       | 5  | 95,824,313,718.71    | 90,802,976,165.89  |
| 存货          |    | 351,072,185,912.32   | 351,875,294,280.11 |
| 合同资产        |    | 4,525,069,893.82     | 4,676,748,410.50   |
| 持有待售资产      |    | -                    | 55,045,871.56      |
| 一年内到期的非流动资产 |    | 3,334,247,496.47     | 2,054,680,320.90   |
| 其他流动资产      |    | 23,401,259,827.60    | 22,812,018,178.47  |
| 流动资产合计      |    | 564,937,804,473.14   | 565,264,694,527.05 |
| 非流动资产       |    |                      |                    |
| 长期应收款       |    | 1,801,295,555.51     | 3,074,560,773.74   |
| 长期股权投资      |    | 46,684,342,020.01    | 45,619,053,837.84  |
| 其他权益工具投资    |    | 1,193,306,781.00     | 1,123,038,560.89   |
| 投资性房地产      |    | 10,376,692,043.35    | 10,172,727,331.32  |
| 固定资产        |    | 10,066,244,470.90    | 10,396,189,730.26  |
| 在建工程        |    | 1,188,075,922.40     | 1,333,699,577.80   |
| 使用权资产       |    | 704,236,597.64       | 882,753,569.41     |
| 无形资产        |    | 1,423,172,645.66     | 1,483,413,007.47   |
| 商誉          |    | 981,761,154.04       | 981,761,154.04     |
| 长期待摊费用      |    | 377,691,250.15       | 394,367,857.78     |
| 递延所得税资产     |    | 10,280,355,025.19    | 8,957,361,100.77   |
| 其他非流动资产     |    | 906,492,544.09       | 818,843,303.54     |
| 非流动资产合计     |    | 85,983,666,009.94    | 85,237,769,804.86  |
| 资产总计        |    | 650,921,470,483.08   | 650,502,464,331.91 |

法定代表人  主管会计工作负责人  会计机构负责人: 



中交房地产集团有限公司  
合并资产负债表  
2025年6月30日

人民币元

| 负债和股东权益     | 2025年6月30日<br>(未经审计) | 2024年12月31日        |
|-------------|----------------------|--------------------|
| 流动负债        |                      |                    |
| 短期借款        | 8,913,487,530.43     | 9,117,493,918.21   |
| 应付票据        | 396,724,994.44       | 402,203,527.30     |
| 应付账款        | 57,868,572,801.11    | 65,317,723,777.52  |
| 预收款项        | 41,394,459.75        | 41,439,708.52      |
| 合同负债        | 167,433,301,334.89   | 167,926,628,601.52 |
| 应付职工薪酬      | 492,539,119.21       | 1,188,058,042.83   |
| 应交税费        | 11,080,503,766.37    | 12,122,526,552.03  |
| 其他应付款       | 39,844,461,669.15    | 40,679,971,714.64  |
| 一年内到期的非流动负债 | 44,748,235,329.85    | 63,066,859,653.56  |
| 其他流动负债      | 15,317,872,107.95    | 14,913,941,553.39  |
| 流动负债合计      | 346,137,093,113.15   | 374,776,847,049.52 |
| 非流动负债       |                      |                    |
| 长期借款        | 119,708,269,671.73   | 105,019,545,534.08 |
| 应付债券        | 39,476,275,475.05    | 27,784,220,756.91  |
| 租赁负债        | 690,156,628.77       | 691,561,393.55     |
| 长期应付款       | 2,379,527,371.40     | 3,098,724,487.20   |
| 长期应付职工薪酬    | 131,587,889.27       | 134,114,494.48     |
| 预计负债        | 4,717,670.33         | 6,681,567.30       |
| 递延收益        | 170,214,540.71       | 199,872,944.18     |
| 递延所得税负债     | 2,385,902,051.15     | 3,304,785,681.66   |
| 其他非流动负债     | 160,884,509.00       | 71,750,776.33      |
| 非流动负债合计     | 165,107,535,807.41   | 140,311,257,635.69 |
| 负债总计        | 511,244,628,920.56   | 515,088,104,685.21 |

法定代表人:

郭强

主管会计工作负责人:

叶克明

会计机构负责人:

张



中文房地产集团有限公司  
合并资产负债表  
2025年6月30日

人民币元

| 负债和股东权益（续）    | 2025年6月30日<br>（未经审计） | 2024年12月31日         |
|---------------|----------------------|---------------------|
| 所有者权益         |                      |                     |
| 实收资本          | 15,000,000,000.00    | 15,000,000,000.00   |
| 资本公积          | 5,775,769,100.27     | 5,857,976,949.47    |
| 其他综合收益        | ( 65,847,551.31)     | ( 82,261,792.76)    |
| 专项储备          | 111,429.12           | 113,893.62          |
| 盈余公积          | 14,234,571.24        | 14,234,571.24       |
| 未分配利润         | ( 5,711,138,231.71)  | ( 4,918,823,341.80) |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 15,013,129,317.61    | 15,871,240,279.77   |
| 少数股东权益        | 124,663,712,244.91   | 119,543,119,366.93  |
| 所有者权益合计       | 139,676,841,562.52   | 135,414,359,646.70  |
| 负债和所有者权益总计    | 650,921,470,483.08   | 650,502,464,331.91  |

法定代表人：

郭强

主管会计工作负责人：

叶真明

会计机构负责人：

叶

中交房地产集团有限公司  
合并利润表  
截至2025年6月30日止6个月期间

人民币元

|                    | 注释 | 截至2025年6月30日<br>止6个月期间<br>(未经审计) | 截至2024年6月30日<br>止6个月期间<br>(未经审计) |
|--------------------|----|----------------------------------|----------------------------------|
| 营业收入               | 6  | 67,589,267,347.07                | 81,549,339,945.70                |
| 减：营业成本             | 6  | 60,150,467,349.08                | 71,474,314,998.41                |
| 税金及附加              |    | 1,088,747,492.01                 | 1,007,814,221.74                 |
| 销售费用               |    | 1,484,540,710.55                 | 1,536,664,028.60                 |
| 管理费用               |    | 1,532,300,462.60                 | 1,744,981,096.30                 |
| 研发费用               |    | 81,047,586.99                    | 84,611,919.51                    |
| 财务费用               |    | 1,200,572,361.51                 | 846,629,245.40                   |
| 其中：利息费用            |    | 1,927,060,967.26                 | 2,180,835,119.89                 |
| 利息收入               |    | 849,134,063.92                   | 1,658,289,798.54                 |
| 加：其他收益             |    | 93,731,250.70                    | 27,335,685.00                    |
| 投资收益               |    | ( 215,566,803.31)                | ( 211,301,045.16)                |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 |    | ( 247,182,740.38)                | ( 241,071,144.27)                |
| 公允价值变动损失           |    | ( 1,148,488.33)                  | 40,550,446.65                    |
| 信用减值损失             |    | ( 247,533,173.22)                | ( 315,699,189.33)                |
| 资产减值损失             |    | ( 1,700,370,922.38)              | ( 1,783,555,291.45)              |
| 资产处置收益             |    | ( 2,757,207.42)                  | ( 15,275,689.46)                 |
| 营业利润               |    | ( 22,053,959.63)                 | 2,596,379,351.99                 |
| 加：营业外收入            |    | 72,822,252.53                    | 77,798,712.61                    |
| 减：营业外支出            |    | 42,910,314.06                    | 7,511,333.54                     |
| 利润总额               |    | 7,857,978.84                     | 2,666,666,731.06                 |
| 减：所得税费用            |    | 571,539,222.57                   | 1,021,968,326.01                 |
| 净利润                |    | ( 563,681,243.73)                | 1,644,698,405.05                 |
| 按经营持续性分类           |    |                                  |                                  |
| 持续经营净利润            |    | ( 563,681,243.73)                | 1,644,698,405.05                 |
| 按所有权归属分类           |    |                                  |                                  |
| 归属于母公司所有者的净利润      |    | ( 791,966,487.02)                | ( 534,281,604.10)                |
| 少数股东损益             |    | 228,285,243.29                   | 2,178,980,009.15                 |

法定代表人：郭强 主管会计工作负责人：叶克明 会计机构负责人：双



中交房地产集团有限公司  
合并利润表  
截至2025年6月30日止6个月期间

|                           | 注释 | 截至2025年6月30日<br>止6个月期间<br>(未经审计) | 截至2024年6月30日<br>止6个月期间<br>(未经审计) |
|---------------------------|----|----------------------------------|----------------------------------|
| 其他综合收益的税后净额               |    | 83,347,942.05                    | 49,809,659.90                    |
| 归属于母公司所有者的<br>其他综合收益的税后净额 |    | 16,414,241.45                    | 13,149,613.72                    |
| 不能重分类进损益的其他综合收益           |    |                                  |                                  |
| 权益法下不能转损益的其他综合收益          |    | ( 2,171,471.92)                  | -                                |
| 其他权益工具投资公允价值变动            |    | 18,852,113.66                    | 18,137,715.96                    |
| 将重分类进损益的其他综合收益            |    |                                  |                                  |
| 现金流量套期损益的有效部分             |    | ( 3,686,875.21)                  | -                                |
| 外币财务报表折算差额                |    | 3,420,474.92                     | ( 4,988,102.24)                  |
| 归属于少数股东的其他综合收益的<br>税后净额   |    | 66,933,700.60                    | 36,660,046.18                    |
| 综合收益总额                    |    | ( 480,333,301.68)                | 1,694,508,064.95                 |
| 其中：                       |    |                                  |                                  |
| 归属于母公司所有者的<br>综合收益总额      |    | ( 775,552,245.57)                | ( 521,131,990.38)                |
| 归属于少数股东的<br>综合收益总额        |    | 295,218,943.89                   | 2,215,640,055.33                 |

法定代表人：郭强 主管会计工作负责人：王亚明 会计机构负责人：王亚明



中交房地产集团有限公司  
合并所有者权益变动表  
截至2025年6月30日止6个月期间

人民币元

截至2025年6月30日止6个月期间（未经审计）：

|                  | 归属于母公司所有者权益       |                  |                 |              |               | 少数股东权益             | 所有者权益合计            |
|------------------|-------------------|------------------|-----------------|--------------|---------------|--------------------|--------------------|
|                  | 实收资本              | 资本公积             | 其他综合收益          | 专项储备         | 盈余公积          | 未分配利润              | 小计                 |
| 一、本年期初金额         | 15,000,000,000.00 | 5,857,976,949.47 | (82,261,792.76) | 113,893.62   | 14,234,571.24 | (4,918,823,341.80) | 15,871,240,279.77  |
| 二、本期增减变动金额       |                   |                  |                 |              |               |                    |                    |
| （一）综合收益总额        | -                 | -                | 16,414,241.45   | -            | -             | ( 791,966,487.02)  | ( 775,552,245.57)  |
| （二）所有者投入和减少资本    |                   |                  |                 |              |               |                    |                    |
| 1.所有者投入的资本       | -                 | -                | -               | -            | -             | -                  | -                  |
| 2.所有者减少的资本       | -                 | -                | -               | -            | -             | -                  | -                  |
| 3.股份支付计入所有者权益的金额 | -                 | -                | -               | -            | -             | -                  | -                  |
| 4.与少数股东的权益性交易    | -                 | ( 85,527,484.38) | -               | -            | -             | -                  | ( 85,527,484.38)   |
| 5.处置及注销子公司       | -                 | -                | -               | -            | -             | -                  | -                  |
| 6.股份支付行权         | -                 | -                | -               | -            | -             | -                  | -                  |
| 7.其他             | -                 | 3,319,635.18     | -               | -            | -             | -                  | 3,319,635.18       |
| （三）利润分配          |                   |                  |                 |              |               |                    |                    |
| 1.对所有者（或股东）的分配   | -                 | -                | -               | -            | -             | -                  | -                  |
| 2.其他             | -                 | -                | -               | -            | -             | -                  | -                  |
| （四）专项储备          |                   |                  |                 |              |               |                    |                    |
| 1.提取专项储备         | -                 | -                | -               | 27,895.50    | -             | -                  | 27,895.50          |
| 2.使用专项储备         | -                 | -                | -               | ( 30,360.00) | -             | -                  | ( 30,360.00)       |
| 三、本期末余额          | 15,000,000,000.00 | 5,775,769,100.27 | (65,847,551.31) | 111,429.12   | 14,234,571.24 | (5,711,138,231.71) | 15,013,129,317.61  |
|                  |                   |                  |                 |              |               |                    | 124,663,712,244.91 |
|                  |                   |                  |                 |              |               |                    | 139,676,841,562.52 |

法定代表人：

郭强

主管会计工作负责人：

叶志华

会计机构负责人：

刘



中交房地产集团有限公司  
合并所有者权益变动表  
截至2025年6月30日止6个月期间

人民币元

截至2024年6月30日止6个月期间（未经审计）：

|                  | 实收资本             | 资本公积              | 归属于母公司所有者权益      |             |               | 未分配利润              | 小计                | 少数股东权益              | 所有者权益合计             |
|------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------|---------------|--------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
|                  |                  |                   | 其他综合收益           | 专项储备        | 盈余公积          |                    |                   |                     |                     |
| 一、本年期初金额         | 5,000,000,000.00 | 5,996,894,522.74  | (103,784,612.46) | 148,916.80  | 14,234,571.24 | (1,127,657,629.11) | 9,779,835,769.21  | 124,112,916,085.69  | 133,892,751,854.90  |
| 二、本期增减变动金额       |                  |                   |                  |             |               |                    |                   |                     |                     |
| （一）综合收益总额        | -                |                   |                  |             |               |                    |                   |                     |                     |
| （二）所有者投入和减少资本    |                  |                   | 13,149,613.72    | -           | -             | ( 534,281,604.10)  | ( 521,131,990.38) | 2,215,640,055.33    | 1,694,508,064.95    |
| 1.所有者投入的资本       | -                | -                 | -                | -           | -             | -                  | -                 | 6,676,287,180.88    | 6,676,287,180.88    |
| 2.所有者减少的资本       | -                | -                 | -                | -           | -             | -                  | -                 | ( 1,901,540,000.00) | (1,901,540,000.00)  |
| 3.股份支付计入所有者权益的金额 | -                | -                 | -                | -           | -             | -                  | -                 | 40,725,970.54       | 40,725,970.54       |
| 4.与少数股东的权益性交易    | -                | ( 125,931,503.30) | -                | -           | -             | -                  | ( 125,931,503.30) | ( 5,012,506,322.72) | ( 5,138,437,826.02) |
| 5.收购子公司          | -                | -                 | -                | -           | -             | -                  | -                 | 5,000,000.00        | 5,000,000.00        |
| 6.处置及注销子公司       | -                | -                 | -                | -           | -             | -                  | -                 | ( 4,929,428,598.36) | ( 4,929,428,598.36) |
| 7.子公司回购库存股       | -                | -                 | -                | -           | -             | -                  | -                 | 53,195,618.57       | 53,195,618.57       |
| （三）利润分配          |                  |                   |                  |             |               |                    |                   |                     |                     |
| 1.对所有者（或股东）的分配   | -                | -                 | -                | -           | -             | -                  | -                 | ( 2,856,605,673.94) | ( 2,856,605,673.94) |
| （四）专项储备          |                  |                   |                  |             |               |                    |                   |                     |                     |
| 1.提取专项储备         | -                | -                 | -                | 26,963.40   | -             | -                  | 26,963.40         | -                   | 26,963.40           |
| 2.使用专项储备         | -                | -                 | -                | (88,950.00) | -             | -                  | ( 88,950.00)      | -                   | ( 88,950.00)        |
| 三、本期末余额          | 5,000,000,000.00 | 5,870,963,019.44  | ( 90,634,998.74) | 86,930.20   | 14,234,571.24 | (1,661,939,233.21) | 9,132,710,288.93  | 118,403,684,315.99  | 127,536,394,604.92  |

法定代表人：郭强

主管会计工作负责人：叶嘉欣

会计机构负责人：刘

中文房地产集团有限公司  
合并现金流量表  
截至2025年6月30日止6个月期间

人民币元

|                               | 截至2025年6月30日止<br>6个月期间<br>(未经审计) | 截至2024年6月30日止<br>6个月期间<br>(未经审计) |
|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 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                | 71,270,973,885.32                | 86,574,136,647.67                |
| 收到的税费返还                       | 1,116,618,342.69                 | 955,647,799.54                   |
| 收到其他与经营活动有关的现金                | 1,877,524,986.84                 | 2,916,774,896.95                 |
| 经营活动现金流入小计                    | 74,265,117,214.85                | 90,446,559,344.16                |
| 购买商品、接受劳务支付的现金                | 70,590,195,073.18                | 56,949,421,655.80                |
| 支付给职工以及为职工支付的现金               | 2,842,128,963.67                 | 3,628,732,786.10                 |
| 支付的各项税费                       | 8,324,061,214.71                 | 10,077,260,888.89                |
| 支付其他与经营活动有关的现金                | 4,078,429,831.03                 | 3,248,268,012.72                 |
| 经营活动现金流出小计                    | 85,834,815,082.59                | 73,903,683,343.51                |
| 经营活动产生的现金流量净额                 | (11,569,697,867.74)              | 16,542,876,000.65                |
| 二、投资活动产生的现金流量                 |                                  |                                  |
| 收回投资所收到的现金                    | 124,811,818.49                   | 1,266,708,820.28                 |
| 取得投资收益收到的现金                   | 840,595,305.09                   | 1,560,360,564.36                 |
| 处置固定资产、无形资产和其他<br>长期资产收回的现金净额 | 73,500,930.40                    | 227,300,791.08                   |
| 处置子公司及其他营业单位收到<br>的现金净额       | 34,426,789.74                    | 19,848,653.29                    |
| 收到其他与投资活动有关的现金                | 4,018,570,210.68                 | 4,216,924,486.55                 |
| 投资活动现金流入小计                    | 5,091,905,054.40                 | 7,291,143,315.56                 |
| 购建固定资产、无形资产和其他<br>长期资产支付的现金   | 476,638,058.89                   | 382,310,647.24                   |
| 投资支付的现金                       | 2,704,035,073.81                 | 2,505,975,760.98                 |
| 支付其他与投资活动有关的现金                | 10,439,960,942.59                | 17,488,124,862.16                |
| 投资活动现金流出小计                    | 13,620,634,075.29                | 20,376,411,270.38                |
| 投资活动产生的现金流量净额                 | (8,528,729,020.89)               | (13,085,267,954.82)              |

法定代表人:

郭强

主管会计工作负责人:

叶克明

会计机构负责人:

刘

中交房地产集团有限公司  
合并现金流量表  
截至2025年6月30日止6个月期间

人民币元

|                         | 截至2025年6月30日<br>止6个月期间<br>(未经审计) | 截至2024年6月30日<br>止6个月期间<br>(未经审计) |
|-------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 三、筹资活动产生的现金流量           |                                  |                                  |
| 吸收投资收到的现金               | 10,315,198,946.90                | 6,759,063,082.42                 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资<br>收到的现金 | 10,315,198,946.90                | 6,759,063,082.42                 |
| 取得借款所收到的现金              | 64,182,302,273.22                | 47,410,805,470.28                |
| 收到其他与筹资活动有关的现金          | 2,715,015,762.67                 | 6,163,181,666.20                 |
| 筹资活动现金流入小计              | 77,212,516,982.79                | 60,333,050,218.90                |
| 偿还债务支付的现金               | 49,618,397,648.72                | 48,060,183,018.78                |
| 分配股利、利润或偿付利息<br>支付的现金   | 4,399,221,572.40                 | 5,911,183,017.07                 |
| 其中：子公司支付给少数股东的<br>股利、利润 | 230,663,790.11                   | 747,487,267.13                   |
| 支付其他与筹资活动有关的现金          | 9,623,914,548.54                 | 13,337,608,044.17                |
| 筹资活动现金流出小计              | 63,641,533,769.66                | 67,308,974,080.02                |
| 筹资活动产生的现金流量净额           | 13,570,983,213.13                | ( 6,975,923,861.12)              |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响      | ( 29,172,720.25)                 | ( 2,707,232.13)                  |
| 五、现金及现金等价物净增加额          | ( 6,556,616,395.75)              | ( 3,521,023,047.42)              |
| 加：期初现金及现金等价物余额          | 81,362,705,164.52                | 82,941,792,799.80                |
| 六、期末现金及现金等价物余额          | 74,806,088,768.77                | 79,420,769,752.38                |

法定代表人：郭强 主管会计工作负责人：叶利 会计机构负责人：叶利



中交房地产集团有限公司

资产负债表

2025年6月30日

人民币元

| 资产          | 2025年6月30日<br>(未经审计) | 2024年12月31日       |
|-------------|----------------------|-------------------|
| 流动资产        |                      |                   |
| 货币资金        | 3,180,395,973.96     | 3,877,006,894.53  |
| 预付款项        | 11,907,705.62        | 2,325,394.48      |
| 其他应收款       | 15,591,701,653.31    | 11,942,075,202.48 |
| 一年内到期的非流动资产 | 1,804,461,666.21     | 545,771,149.54    |
| 其他流动资产      | 39,805,354.14        | 16,366,952.15     |
| 流动资产合计      | 20,628,272,353.24    | 16,383,545,593.18 |
| 非流动资产       |                      |                   |
| 长期应收款       | 17,366,473,846.29    | 18,520,539,309.49 |
| 长期股权投资      | 12,744,014,222.89    | 11,721,470,639.38 |
| 其他权益工具投资    | 46,330,161.09        | 46,330,100.00     |
| 固定资产        | 2,991,030.31         | 3,539,457.56      |
| 无形资产        | 3,505,961.16         | 3,712,129.68      |
| 非流动资产合计     | 30,163,315,221.74    | 30,295,591,636.11 |
| 资产总计        | 50,791,587,574.98    | 46,679,137,229.29 |

法定代表人:

郭强

主管会计工作负责人:

叶青

会计机构负责人:

双



人民币元

| 负债和所有者权益    | 2025年6月30日<br>(未经审计) | 2024年12月31日         |
|-------------|----------------------|---------------------|
| 流动负债        |                      |                     |
| 应付职工薪酬      | 5,204,785.44         | 3,343,888.22        |
| 应交税费        | 1,058,738.24         | 5,321,924.34        |
| 其他应付款       | 4,342,519,419.77     | 2,112,226,540.48    |
| 一年内到期的非流动负债 | 6,683,838,727.90     | 9,606,712,725.51    |
| 流动负债合计      | 11,032,621,671.35    | 11,727,605,078.55   |
| 非流动负债       |                      |                     |
| 长期借款        | 5,030,680,000.00     | 1,632,000,000.00    |
| 应付债券        | 9,364,115,416.83     | 7,917,020,469.10    |
| 长期应付款       | 4,996,000,000.00     | 4,969,000,000.00    |
| 预计负债        | 37,696,133.66        | 37,696,133.66       |
| 递延所得税负债     | 165,403,818.03       | 165,403,818.03      |
| 其他非流动负债     | 71,631,431.37        | 55,642,562.43       |
| 非流动负债合计     | 19,665,526,799.89    | 14,776,762,983.22   |
| 负债总计        | 30,698,148,471.24    | 26,504,368,061.77   |
| 所有者权益       |                      |                     |
| 实收资本        | 15,000,000,000.00    | 15,000,000,000.00   |
| 资本公积        | 6,518,164,655.12     | 6,518,164,655.12    |
| 其他综合收益      | (37,237,858.89)      | ( 37,237,919.98)    |
| 盈余公积        | 14,234,571.24        | 14,234,571.24       |
| 未分配利润       | ( 1,401,722,263.73)  | ( 1,320,392,138.86) |
| 所有者权益合计     | 20,093,439,103.74    | 20,174,769,167.52   |
| 负债和所有者权益总计  | 50,791,587,574.98    | 46,679,137,229.29   |

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

中交房地产集团有限公司  
利润表  
截至2025年6月30日止6个月期间

|                        | 截至2025年6月30日<br>止6个月期间<br>(未经审计) | 截至2024年6月30日<br>止6个月期间<br>(未经审计) |
|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 营业收入                   | 2,616,296.19                     | 3,298,598.63                     |
| 减：税金及附加                | 824,963.78                       | 7,249,831.86                     |
| 管理费用                   | 20,622,834.12                    | 32,023,378.17                    |
| 财务费用                   | 32,351,690.27                    | ( 10,951,174.98)                 |
| 其中：利息费用                | 440,956,011.37                   | 556,307,006.65                   |
| 利息收入                   | 408,627,375.95                   | 566,881,483.50                   |
| 加：其他收益                 | 24,974.80                        | 45,030.10                        |
| 投资收益                   | ( 30,171,907.69)                 | -                                |
| 其中：对联营企业和合营<br>企业的投资收益 | ( 30,856,416.49)                 | -                                |
| 营业利润                   | ( 81,330,124.87)                 | ( 24,978,406.32)                 |
| 利润总额                   | ( 81,330,124.87)                 | ( 24,978,406.32)                 |
| 净利润                    | ( 81,330,124.87)                 | ( 24,978,406.32)                 |
| 持续经营净利润                | ( 81,330,124.87)                 | ( 24,978,406.32)                 |
| 其他综合收益的税后净额            | 61.09                            | -                                |
| 不能重分类进损益的其他综合收益        |                                  |                                  |
| 其他权益工具投资公允价值变动         | 61.09                            | -                                |
| 综合收益总额                 | ( 81,330,063.78)                 | ( 24,978,406.32)                 |

法定代表人：郭强 主管会计工作负责人：叶志华 会计机构负责人：叶

中交房地产集团有限公司  
所有者权益变动表

截至2025年6月30日止6个月期间

人民币元

截至2025年6月30日止6个月期间（未经审计）：

|             | 实收资本              | 其他权益工具 | 资本公积             | 其他综合收益          | 盈余公积          | 未分配利润              | 所有者权益合计           |
|-------------|-------------------|--------|------------------|-----------------|---------------|--------------------|-------------------|
| 一、 本年期初余额   | 15,000,000,000.00 | -      | 6,518,164,655.12 | (37,237,919.98) | 14,234,571.24 | (1,320,392,138.86) | 20,174,769,167.52 |
| 二、 本期增减变动金额 |                   |        |                  |                 |               |                    |                   |
| （一） 综合收益总额  | -                 | -      | -                | 61.09           | -             | (81,330,124.87)    | (81,330,063.78)   |
| 三、 本期末余额    | 15,000,000,000.00 | -      | 6,518,164,655.12 | (37,237,858.89) | 14,234,571.24 | (1,401,722,263.73) | 20,093,439,103.74 |

法定代表人：

郭斌

主管会计工作负责人：

叶嘉川

会计机构负责人：

刘



中交房地产集团有限公司  
所有者权益变动表  
截至2025年6月30日止6个月期间

人民币元

截至2024年6月30日止6个月期间（未经审计）：

|             | 实收资本             | 其他权益工具 | 资本公积             | 其他综合收益          | 盈余公积          | 未分配利润            | 所有者权益合计           |
|-------------|------------------|--------|------------------|-----------------|---------------|------------------|-------------------|
| 一、 本年期初余额   | 5,000,000,000.00 | -      | 6,518,164,655.12 | (53,420,219.98) | 14,234,571.24 | (138,759,606.05) | 11,340,219,400.33 |
| 二、 本期增减变动金额 |                  |        |                  |                 |               |                  |                   |
| （一） 综合收益总额  | -                | -      | -                | -               | -             | ( 24,978,406.32) | ( 24,978,406.32)  |
| 三、 本期末余额    | 5,000,000,000.00 | -      | 6,518,164,655.12 | (53,420,219.98) | 14,234,571.24 | (163,738,012.37) | 11,315,240,994.01 |

郭珏

法定代表人：

主管会计工作负责人：叶克明

会计机构负责人：刘

中交房地产集团有限公司  
现金流量表  
截至2025年6月30日止6个月期间

人民币元

|                             | 截至2025年6月30日<br>止6个月期间<br>(未经审计) | 截至2024年6月30日<br>止6个月期间<br>(未经审计) |
|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量：              |                                  |                                  |
| 收到的其他与经营活动有关的现金             | 17,828,792.33                    | 19,593,538.42                    |
| 经营活动现金流入小计                  | 17,828,792.33                    | 19,593,538.42                    |
| 购买商品、接受劳务支付的现金              | 620,100,000.00                   | -                                |
| 支付给职工以及为职工支付的现金             | 13,587,100.31                    | 19,993,002.33                    |
| 支付的各项税费                     | 35,236,821.53                    | 60,579,272.14                    |
| 支付的其他与经营活动有关的现金             | 420,726,153.85                   | 3,998,177.06                     |
| 经营活动现金流出小计                  | 1,089,650,075.69                 | 84,570,451.53                    |
| 经营活动产生的现金流量净额               | (1,071,821,283.36)               | ( 64,976,913.11)                 |
| 二、投资活动产生的现金流量：              |                                  |                                  |
| 取得投资收益收到的现金                 | 2,476,563.60                     | 104,271,878.88                   |
| 收到的其他与投资活动有关的现金             | 1,862,198,000.00                 | 762,190,000.00                   |
| 投资活动现金流入小计                  | 1,864,674,563.60                 | 866,461,878.88                   |
| 购建固定资产、无形资产和其他<br>长期资产支付的现金 | -                                | 139,650.00                       |
| 投资支付的现金                     | -                                | 221,899,938.04                   |
| 支付的其他与投资活动有关的现金             | 5,214,150,000.00                 | 400,000,000.00                   |
| 投资活动现金流出小计                  | 5,214,150,000.00                 | 622,039,588.04                   |
| 投资活动产生的现金流量净额               | (3,349,475,436.40)               | 244,422,290.84                   |

法定代表人：

郭强

主管会计工作负责人：

叶志华

会计机构负责人：

刘

中交房地产集团有限公司  
现金流量表  
截至2025年6月30日止6个月期间

|                       | 截至2025年6月30日<br>止6个月期间<br>(未经审计) | 截至2024年6月30日<br>止6个月期间<br>(未经审计) |
|-----------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 三、筹资活动产生的现金流量：        |                                  |                                  |
| 取得借款所收到的现金            | 8,305,723,000.00                 | 1,623,643,000.00                 |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金       | 27,000,000.00                    | 427,000,000.00                   |
| 筹资活动现金流入小计            | 8,332,723,000.00                 | 2,050,643,000.00                 |
| 偿还债务支付的现金             | 4,221,320,000.00                 | 2,730,000,000.00                 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付<br>的现金 | 380,122,651.26                   | 500,846,446.53                   |
| 支付其他与筹资活动有关的现金        | 6,594,549.55                     | 206,335,517.10                   |
| 筹资活动现金流出小计            | 4,608,037,200.81                 | 3,437,181,963.63                 |
| 筹资活动产生的现金流量净额         | 3,724,685,799.19                 | (1,386,538,963.63)               |
| 四、现金及现金等价物净增加额        | ( 696,610,920.57)                | (1,207,093,585.90)               |
| 加：期初现金及现金等价物余额        | 3,877,006,894.53                 | 1,802,923,582.64                 |
| 五、期末现金及现金等价物余额        | 3,180,395,973.96                 | 595,829,996.74                   |

法定代表人：

郭晓

主管会计工作负责人：

叶志华

会计机构负责人：

双



财务报表主要项目注释

1. 货币资金

|               | 2025年6月30日<br>(未经审计) | 2024年12月31日       |
|---------------|----------------------|-------------------|
| 库存现金          | 1,176,085.28         | 1,074,812.36      |
| 银行存款          | 74,257,427,583.66    | 80,629,192,016.93 |
| 其他货币资金        | 3,871,742,158.82     | 2,780,656,534.98  |
| 存放财务公司款项      | 3,222,716,286.94     | 4,284,492,281.19  |
| 合计            | 81,353,062,114.70    | 87,695,415,645.46 |
| 其中：存放在境外的款项总额 | 1,397,437,002.38     | 1,021,692,655.01  |

2. 应收票据

|            | 2025年6月30日<br>(未经审计) | 2024年12月31日   |
|------------|----------------------|---------------|
| 商业承兑汇票     | 36,985,044.47        | 38,419,290.50 |
| 减：应收票据坏账准备 | 243,358.54           | 253,567.33    |
| 合计         | 36,741,685.93        | 38,165,723.17 |

中交房地产集团有限公司  
财务报表附注  
截至2025年6月30日止6个月期间

3. 应收账款

应收账款的账龄分析如下：

|            | 2025年6月30日<br>(未经审计) | 2024年12月31日      |
|------------|----------------------|------------------|
| 1年以内       | 3,853,799,440.19     | 3,544,325,434.55 |
| 1年至2年      | 184,302,725.76       | 651,540,373.88   |
| 2年至3年      | 285,326,535.45       | 171,979,066.45   |
| 3年至4年      | 80,727,618.57        | 97,525,308.94    |
| 4年至5年      | 58,965,040.57        | 54,096,758.87    |
| 5年以上       | 98,840,117.55        | 61,966,271.07    |
| 小计         | 4,561,961,478.09     | 4,581,433,213.76 |
| 减：应收账款坏账准备 | 597,999,491.75       | 546,812,762.91   |
| 合计         | 3,963,961,986.34     | 4,034,620,450.85 |

应收账款及坏账准备按类别披露如下：

|                 | 2025年6月30日 (未经审计) |        |                |          |                  |
|-----------------|-------------------|--------|----------------|----------|------------------|
|                 | 账面余额              |        | 坏账准备           |          | 账面价值             |
|                 | 金额                | 比例 (%) | 计提金额           | 计提比例 (%) |                  |
| 单项计提坏账准备        | 204,267,137.75    | 4.48   | 180,755,003.14 | 88.49    | 23,512,134.61    |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备 | 4,357,694,340.34  | 95.52  | 417,244,488.61 | 9.57     | 3,940,449,851.73 |
| 合计              | 4,561,961,478.09  | 100.00 | 597,999,491.75 |          | 3,963,961,986.34 |

|                 | 2024年12月31日      |        |                |          |                  |
|-----------------|------------------|--------|----------------|----------|------------------|
|                 | 账面余额             |        | 坏账准备           |          | 账面价值             |
|                 | 金额               | 比例 (%) | 计提金额           | 计提比例 (%) |                  |
| 单项计提坏账准备        | 270,732,405.81   | 5.91   | 245,558,516.87 | 90.70    | 25,173,888.94    |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备 | 4,310,700,807.95 | 94.09  | 301,254,246.04 | 6.99     | 4,009,446,561.91 |
| 合计              | 4,581,433,213.76 | 100.00 | 546,812,762.91 |          | 4,034,620,450.85 |

3. 应收账款（续）

单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

|              | 2025年6月30日（未经审计） |                |             | 2024年 |                |                |
|--------------|------------------|----------------|-------------|-------|----------------|----------------|
|              | 账面余额             | 坏账准备           | 计提比例<br>（%） | 计提理由  | 账面余额           | 坏账准备           |
| 巴中市人民政府      | 159,948,619.46   | 142,733,458.66 | 89.24       | 注     | 161,948,619.46 | 142,733,458.66 |
| 山东泰诺置业有限公司   | 8,918,467.92     | 8,918,467.92   | 100.00      | 注     | 8,918,467.92   | 8,918,467.92   |
| 北京圣图投资顾问有限公司 | 5,574,894.00     | 5,574,894.00   | 100.00      | 注     | 5,574,894.00   | 5,574,894.00   |
| 北京茹慧投资管理有限公司 | 4,343,123.43     | 868,624.69     | 20.00       | 注     | 4,343,123.43   | 868,624.69     |
| 其他           | 25,482,032.94    | 22,659,557.87  | 88.92       | 注     | 89,947,301.00  | 87,463,071.60  |
| 合计           | 204,267,137.75   | 180,755,003.14 |             |       | 270,732,405.81 | 245,558,516.87 |

注：这些客户由于资金紧张或经营困难或有违约记录，本集团预计应收账款存在可收回风险，因而单项计提坏账准备。

中交房地产集团有限公司  
财务报表附注  
截至2025年6月30日止6个月期间

3. 应收账款（续）

于2025年6月30日，组合计提坏账准备的应收账款情况如下（未经审计）：

| 账龄    | 估计发生违约的账面余额      | 预期信用损失率（%） | 整个存续期预期信用损失    |
|-------|------------------|------------|----------------|
| 1年以内  | 3,853,264,774.35 | 4.84       | 186,536,557.66 |
| 1年至2年 | 181,294,376.60   | 15.87      | 28,764,722.01  |
| 2年至3年 | 116,675,131.86   | 31.47      | 36,722,522.44  |
| 3年至4年 | 56,992,089.14    | 62.82      | 35,801,512.18  |
| 4年至5年 | 67,254,855.32    | 70.19      | 47,206,061.25  |
| 5年以上  | 82,213,113.07    | 100.00     | 82,213,113.07  |
| 合计    | 4,357,694,340.34 |            | 417,244,488.61 |

应收账款坏账准备的变动如下（未经审计）：

| 年初余额           | 本年计提          | 本年转回           | 其他        | 年末余额           |
|----------------|---------------|----------------|-----------|----------------|
| 546,812,762.91 | 55,651,917.50 | (4,525,608.58) | 60,419.92 | 597,999,491.75 |

于2025年6月30日，应收账款金额前五名如下（未经审计）：

| 债务人名称              | 期末余额           | 占期末余额合计数的比例（%） | 坏账准备期末余额       |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|
| 安吉城投城区开发建设有限公司     | 164,822,794.66 | 3.61           | 10,159,909.96  |
| 巴中市人民政府            | 159,948,619.46 | 3.50           | 142,733,458.66 |
| 安徽六安金安经济开发区管理委员会   | 119,998,455.11 | 2.63           | 24,766,650.55  |
| 济南市中控股集团有限公司       | 118,548,277.82 | 2.60           | 6,664,682.37   |
| 济南市历下区人民政府解放路街道办事处 | 102,284,403.67 | 2.24           | 13,886,875.06  |
| 合计                 | 665,602,550.72 | 14.58          | 198,211,576.60 |

中交房地产集团有限公司  
财务报表附注  
截至2025年6月30日止6个月期间

4. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

|       | 2025年6月30日（未经审计） |        | 2024年12月31日      |        |
|-------|------------------|--------|------------------|--------|
|       | 金额               | 比例（%）  | 金额               | 比例（%）  |
| 1年以内  | 1,191,711,204.29 | 85.16  | 961,179,955.41   | 80.70  |
| 1年至2年 | 77,680,794.52    | 5.55   | 109,236,572.21   | 9.17   |
| 2年至3年 | 22,740,402.19    | 1.63   | 12,449,537.18    | 1.05   |
| 3年以上  | 107,182,770.92   | 7.66   | 108,161,384.62   | 9.08   |
| 合计    | 1,399,315,171.92 | 100.00 | 1,191,027,449.42 | 100.00 |

账龄超过1年且金额重要的预付款项情况，列示如下（未经审计）：

| 债务单位            | 2025年6月30日账面余额 | 未及时结算原因 |
|-----------------|----------------|---------|
| 深圳市普益兴投资开发有限公司  | 30,049,989.00  | 供应商尚未结算 |
| 杭州出版社有限公司       | 15,176,268.30  | 供应商尚未结算 |
| 烟台经济技术开发区热力有限公司 | 8,786,463.60   | 供应商尚未结算 |

于2025年6月30日，预付款项金额前五名如下（未经审计）：

|                | 账面余额           | 占预付账款总额比例（%） |
|----------------|----------------|--------------|
| 杭州及彩贸易有限公司     | 124,055,874.98 | 8.87         |
| 杭州交诚供应链管理有限公司  | 60,468,063.76  | 4.32         |
| 杭州西奥电梯有限公司     | 31,172,193.47  | 2.23         |
| 深圳市普益兴投资开发有限公司 | 30,049,989.00  | 2.15         |
| 海南福誉嘉实业有限公司    | 29,431,107.38  | 2.10         |
| 合计             | 275,177,228.59 | 19.67        |

中文房地产集团有限公司  
 财务报表附注  
 截至2025年6月30日止6个月期间

5. 其他应收款

|       | 2025年6月30日<br>(未经审计) | 2024年12月31日       |
|-------|----------------------|-------------------|
| 应收利息  | 216,837,072.63       | 204,868,538.18    |
| 应收股利  | 1,500,000.00         | 1,500,000.00      |
| 其他应收款 | 95,605,976,646.08    | 90,596,607,627.71 |
| 合计    | 95,824,313,718.71    | 90,802,976,165.89 |

应收利息

|            | 2025年6月30日<br>(未经审计) | 2024年12月31日    |
|------------|----------------------|----------------|
| 关联方借款应收利息  | 352,509,917.64       | 340,631,192.98 |
| 减：应收利息减值准备 | 135,672,845.01       | 135,762,654.80 |
| 净值         | 216,837,072.63       | 204,868,538.18 |

应收股利

|                  | 2025年6月30日<br>(未经审计) | 2024年12月31日  |
|------------------|----------------------|--------------|
| 北京华通鸿达物业服务有限责任公司 | 1,500,000.00         | 1,500,000.00 |
| 合计               | 1,500,000.00         | 1,500,000.00 |

中交房地产集团有限公司  
财务报表附注  
截至2025年6月30日止6个月期间

5. 其他应收款（续）

其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

|             | 2025年6月30日<br>(未经审计) | 2024年12月31日       |
|-------------|----------------------|-------------------|
| 1年以内        | 42,594,208,401.05    | 41,421,538,291.10 |
| 1年至2年       | 20,509,506,279.97    | 21,488,061,404.91 |
| 2年至3年       | 12,662,558,008.94    | 13,177,739,169.69 |
| 3年至4年       | 11,109,585,245.96    | 13,064,434,798.57 |
| 4年至5年       | 8,594,401,538.69     | 3,195,941,176.71  |
| 5年以上        | 5,610,975,280.67     | 3,561,007,928.23  |
| 小计          | 101,081,234,755.28   | 95,908,722,769.21 |
| 减：其他应收款坏账准备 | 5,475,258,109.20     | 5,312,115,141.50  |
| 净值          | 95,605,976,646.08    | 90,596,607,627.71 |

其他应收款按性质分类如下：

|           | 2025年6月30日<br>(未经审计) | 2024年12月31日       |
|-----------|----------------------|-------------------|
| 关联方往来款及借款 | 91,877,581,376.22    | 84,793,150,494.93 |
| 第三方往来款及借款 | 7,548,682,168.59     | 8,415,920,122.07  |
| 押金及保证金    | 916,550,518.02       | 1,993,729,512.15  |
| 员工备用金及借款  | 113,584,124.70       | 138,936,476.87    |
| 其他        | 624,836,567.75       | 566,986,163.19    |
| 合计        | 101,081,234,755.28   | 95,908,722,769.21 |

中交房地产集团有限公司  
财务报表附注（续）  
截至2025年6月30日止6个月期间

5. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

其他应收款坏账准备的变动如下：

|        | 2025年6月30日<br>(未经审计) | 2024年12月31日       |
|--------|----------------------|-------------------|
| 期/年初余额 | 5,312,115,141.50     | 4,143,555,753.73  |
| 本期/年计提 | 218,795,297.23       | 1,578,053,291.72  |
| 本期/年转回 | ( 20,312,303.63)     | ( 321,039,467.32) |
| 本期/年核销 | ( 45,478.45)         | ( 28,733,607.84)  |
| 其他变动   | ( 35,294,547.45)     | ( 59,720,828.79)  |
| 期/年末余额 | 5,475,258,109.20     | 5,312,115,141.50  |

于 2025 年 6 月 30 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款情况如下（未经审计）：

|                          | 期末余额              | 占其他应收款<br>余额合计数的<br>比例（%） | 性质     | 账龄    | 坏账准备<br>期末余额  |
|--------------------------|-------------------|---------------------------|--------|-------|---------------|
| 天津绿博企业管理咨询合伙企业<br>(有限合伙) | 3,523,272,498.97  | 3.49                      | 关联方往来款 | 2年至3年 | 3,478,232.68  |
| 宇诚集团股份有限公司               | 86,303,926.12     | 2.70                      | 关联方往来款 | 2年至3年 | 2,696,424.69  |
|                          | 2,518,436,912.88  |                           | 关联方往来款 | 2年至3年 |               |
| 西部信托有限公司                 | 126,600,000.00    | 2.63                      | 关联方往来款 | 2年至3年 | 2,626,543.92  |
|                          | 2,660,555,181.25  |                           | 关联方往来款 | 1年至2年 |               |
| 坤和建设集团股份有限公司             | 1,533,273,100.00  | 2.52                      | 关联方往来款 | 1年至2年 | 2,508,793.20  |
|                          | 1,886,500.00      |                           | 关联方往来款 | 1年至2年 |               |
| 杭州滨江房产集团股份有限公司           | 1,006,120,100.00  | 1.96                      | 关联方往来款 | 1年至2年 | 1,959,270.46  |
|                          | 1,984,641,316.00  |                           | 关联方往来款 | 1年至2年 |               |
| 合计                       | 13,441,089,535.22 | 13.30                     |        |       | 13,269,264.95 |

**中交房地产集团有限公司**  
**财务报表附注（续）**  
**截至2025年6月30日止6个月期间**

**6. 营业收入及成本**

|      | 截至2025年6月30日止6个月期间<br>(未经审计) |                   | 截至2024年6月30日止6个月期间<br>(未经审计) |                   |
|------|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|
|      | 收入                           | 成本                | 收入                           | 成本                |
| 主营业务 | 67,249,406,592.61            | 59,948,107,878.21 | 81,038,030,809.26            | 71,160,895,038.45 |
| 其他业务 | 339,860,754.46               | 202,359,470.87    | 511,309,136.44               | 313,419,959.96    |
| 合计   | 67,589,267,347.07            | 60,150,467,349.08 | 81,549,339,945.70            | 71,474,314,998.41 |

营业收入和成本列示如下：

|        | 截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间<br>(未经审计) |                   | 截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间<br>(未经审计) |                   |
|--------|--------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------------|
|        | 收入                                   | 成本                | 收入                                   | 成本                |
| 房地产开发  | 62,909,572,239.13                    | 56,467,941,487.59 | 74,765,308,745.41                    | 66,474,118,494.25 |
| 项目管理服务 | 1,392,904,012.46                     | 816,427,169.44    | 1,755,559,709.97                     | 898,104,679.00    |
| 物业管理   | 498,148,215.02                       | 446,601,120.22    | 263,057,854.89                       | 229,267,708.64    |
| 酒店业务   | 468,907,685.79                       | 396,483,305.94    | 489,456,174.34                       | 237,268,698.04    |
| 房产租赁   | 237,208,772.60                       | 197,830,690.85    | 299,523,764.97                       | 262,068,108.01    |
| 其他     | 2,082,526,422.07                     | 1,825,183,575.04  | 3,976,433,696.12                     | 3,373,487,310.47  |
| 合计     | 67,589,267,347.07                    | 60,150,467,349.08 | 81,549,339,945.70                    | 71,474,314,998.41 |

本集团与履约义务相关的信息如下：

**房地产开发**

房地产开发收入在集团日常业务过程中于客户获得已竣工物业的控制权时（即相关物业已竣工并交付客户时）按某一时点确认收入，除非该物业因为合同的原因对于本集团并无替代用途且本集团有可强制执行的付款请求权就该物业向客户收取迄今已完成履约的付款，则按投入法在一段时间内确认收入。

本集团与客户签署买卖协议时，会向客户收取合同价值的20%至80%作为定金。然而，本集团会取决于市场条件并对比市场售价向客户提供折扣，前提是客户同意于建造过程中预先支付对价余额。这些预先付款会确认为合同负债，直到相关收入被确认为止。

本集团认为部分预付款包含重大融资部分，因此考虑到本集团的信贷特征，对价金额会根据货币时间价值的影响作出相应调整。由此会增加建造期间确认的合同负债金额，并增加收入确认时的金额。

## 6. 营业收入及成本（续）

本集团与履约义务相关的信息如下：（续）

### 建造服务及项目管理服务

建造服务及项目管理服务的收入按投入法基于迄今完成的工程所产生的合同成本占预计合同成本总额的比例在一段时间内确认收入。

建造服务及项目管理服务费用按客户与本集团商定的付款时间表及/或里程碑定期向客户开具发票。由于就已履行服务收取对价的权利有条件的取决于本集团未来达成所指定里程碑的表现，因此本集团于就履行上述服务的期间确认合同资产。当收取对价的权利成为无条件时，合同资产则转为应收账款。于履行相关服务前收取的付款作为合同负债列入资产负债表。

就包含基于项目未来预售金额的可变对价的项目管理合同而言，本集团可使用期望值或最可能发生金额两种方法确定可变对价的最佳估计数，具体方法取决于何种能更好地预测本集团有权收取的对价金额。

本集团认为有关建造服务及项目管理服务的预付款并未包含重大融资部分。

### 酒店业务

本集团酒店业务的履约责任为向顾客提供住宿服务。住宿服务于顾客入住客房期间在一段时间内确认收入。

### 物业管理

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。

7. 所有权或使用权受限的资产

|          | 注释 | 2025年6月30日<br>(未经审计) | 2024年12月31日        |
|----------|----|----------------------|--------------------|
| 货币资金     | 注1 | 6,546,973,345.93     | 6,332,710,480.94   |
| 存货       | 注2 | 145,521,828,235.79   | 146,545,732,606.56 |
| 投资性房地产   | 注3 | 4,208,223,529.38     | 3,871,548,913.85   |
| 固定资产     | 注4 | 7,696,471,105.12     | 7,490,189,769.15   |
| 无形资产     | 注5 | 743,400,423.91       | 766,977,828.09     |
| 其他权益工具投资 | 注6 | 235,000,000.00       | 235,000,000.00     |
| 长期股权投资   | 注7 | 214,075,032.49       | 179,005,142.75     |
| 合计       |    | 165,165,971,672.62   | 165,421,164,741.34 |

注1：账面价值为人民币 6,546,973,345.93 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 6,332,710,480.94 元）的银行存款因提供担保、承兑汇票保证金、履约保证金以及房地产企业用作按规定缴存的住房基金、预售监管资金、项目保证金、按揭保证金等原因受到限制。

注2：账面价值为人民币 145,521,828,235.79 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 146,545,732,606.56 元）存货抵押用于取得借款。

注3：账面价值为人民币 4,208,223,529.38 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 3,871,548,913.85 元）的投资性房地产抵押用于取得借款并实现融资。

注4：账面价值为人民币 7,696,471,105.12 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 7,490,189,769.15 元）固定资产抵押用于取得借款并实现融资。

注5：账面价值为人民币 743,400,423.91 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 766,977,828.09 元）的无形资产抵押用于取得借款。

注6：账面价值为 235,000,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：235,000,000.00 元）的其他权益工具投资抵押用于逆向保理融资。

注7：账面价值为 214,075,032.49 元（2024 年 12 月 31 日：179,005,142.75 元）的长期股权投资质押用于收回投资本金。

