

中交地产股份有限公司

置出资产交割及过渡期损益专项审计报告

截至2025年8月31日止八个月期间

中交地产股份有限公司

目 录

页 次

一、 审计报告	1 - 4
二、 置出资产专项已审财务报表	
置出资产专项交割日合并资产负债表	5 - 6
置出资产专项过渡期合并利润表	7
置出资产专项财务报表附注	8 - 129

审计报告

安永华明 (2025) 专字第70071827_A14号
中交地产股份有限公司

中交地产股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了中交地产股份有限公司置出资产按财务报表附注二所述的编制基础编制的过渡期财务报表，包括交割日2025年8月31日的合并资产负债表，截至2025年8月31日止八个月期间的过渡期合并利润表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的中交地产股份有限公司的过渡期财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二所述的编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中交地产股份有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项-编制基础

我们提醒报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。财务报表仅供中交地产股份有限公司资产重组之用。因此，财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

审计报告（续）

安永华明（2025）专字第70071827_A14号
中交地产股份有限公司

四、其他事项——对审计报告使用的限制

本报告仅供中交地产股份有限公司资产重组相关使用者之用，而不应发送至除资产重组事项相关方以外的其他方或为其使用。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照财务报表附注二所述的编制基础编制财务报表（包括确定该编制基础对于在具体情况下编制财务报表是可以接受的），并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估中交地产股份有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中交地产股份有限公司的财务报告过程。

审计报告（续）

安永华明（2025）专字第70071827_A14号
中交地产股份有限公司

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中交地产股份有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中交地产股份有限公司不能持续经营。
- (5) 就中交地产股份有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

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

审计报告（续）

安永华明（2025）专字第70071827_A14号
中交地产股份有限公司

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）



王 静

中国注册会计师：王 静
(项目合伙人)



卢 泽

中国注册会计师：卢 泽

中国 北京

2025年12月7日



中大地产股份有限公司
置出资产专项合并资产负债表

2025年8月31日

人民币元

资产	附注五	2025年8月31日
流动资产		
货币资金	1	8,208,114,576.75
其中：存放财务公司款项		177,297,012.36
应收账款	2	144,330,253.61
预付款项	3	42,247,756.34
其他应收款	4	4,119,099,121.72
存货	5	70,009,510,705.30
一年内到期的非流动资产	6	2,668,072,117.47
其他流动资产	7	3,234,246,394.34
流动资产合计		88,425,620,925.53
非流动资产		
长期应收款	8	721,794,379.30
长期股权投资	9	4,454,506,172.16
其他权益工具投资	10	500,000.00
投资性房地产	11	264,254,933.41
固定资产	12	28,682,569.96
使用权资产	13	8,483,363.83
无形资产		14,520,762.62
长期待摊费用	14	9,898,115.32
递延所得税资产	15	249,154,961.55
其他非流动资产	16	127,284,371.05
非流动资产合计		5,879,079,629.20
资产总计		94,304,700,554.73

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：孙海波 会计机构负责人：孙海波

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
置出资产专项合并资产负债表(续)

2025年8月31日

人民币元

负债和股东权益	附注五	2025年8月31日
流动负债		
应付票据	18	20,013,659.24
应付账款	19	9,752,857,722.63
预收款项	20	3,547,672.76
合同负债	21	10,743,969,385.44
应付职工薪酬	22	228,611,671.84
应交税费	23	1,930,826,009.82
其他应付款	24	8,650,016,276.67
一年内到期的非流动负债	25	27,138,067,857.46
其他流动负债	26	1,168,377,918.87
流动负债合计		59,636,288,174.73
非流动负债		
长期借款	27	14,034,687,131.77
应付债券	28	7,243,543,651.09
租赁负债	29	3,477,146.36
长期应付款	30	5,610,068,615.90
长期应付职工薪酬	31	521,153.91
预计负债	32	658,225.88
递延收益	33	21,657,019.85
递延所得税负债	15	408,763,631.49
其他非流动负债	34	41,091,557.93
非流动负债合计		27,364,468,134.18
负债合计		87,000,756,308.91
股东权益		
归属于母公司股东权益合计		(6,575,219,306.83)
少数股东权益		13,879,163,552.65
股东权益合计		7,303,944,245.82
负债和股东权益总计		94,304,700,554.73

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

王光之印

主管会计工作负责人：何海波 会计机构负责人：何海波

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
置出资产专项合并利润表
截至2025年8月31日止八个月期间

人民币元

	附注五	截至2025年8月31日止八个月期间
营业收入	35	13,373,865,594.99
减：营业成本	35	13,586,349,630.73
税金及附加	36	42,979,717.60
销售费用	37	467,040,870.83
管理费用	38	253,430,913.43
研发费用		350,293.09
财务费用	39	993,347,989.13
其中：利息费用		1,128,259,778.89
利息收入		141,558,428.80
加：其他收益	40	5,365,175.26
投资收益	41	146,589,615.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		146,589,615.93
信用减值损失	42	(5,881,738.04)
资产处置收益		141,824.41
营业亏损		(1,823,418,942.26)
加：营业外收入	43	8,402,712.17
减：营业外支出	44	31,966,387.96
亏损总额		(1,846,982,618.05)
减：所得税费用	45	255,187,873.83
净亏损		(2,102,170,491.88)
按经营持续性分类		
持续经营净亏损		(2,102,170,491.88)
按所有权归属分类		
归属于母公司股东的净亏损		(1,819,131,035.45)
少数股东损益		(283,039,456.43)
综合收益总额		
归属于母公司股东的综合收益总额		(1,819,131,035.45)
归属于少数股东的综合收益总额		(283,039,456.43)

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

王光尧
印

主管会计工作负责人：何海波 会计机构负责人：何海波

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”）是一家注册成立于中国境内的公司，注册地址及主要经营地于重庆市江北区观音桥建新北路86号。经营范围为：从事房地产开发经营业务，实业投资，物业管理，高科技开发，设备租赁，代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务；销售矿产品（不含国家规定产品），化工产品、建筑材料、装饰材料（以上不含危险化学品），汽车（不含九座及九座以下乘用车），摩托车及零部件，五金，交电，木材，钢材，日用百货，纺织品，工艺美术品（不含金银饰品）中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术咨询服务（国家有专项管理规定的除外）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

本财务报表业经本公司于2025年12月7日决议批准报出。

二、 财务报表的编制基础

1、 重大资产重组方案

2025年4月22日，本公司召开第十届董事会第一次会议，审议通过本公司拟将持有的房地产开发业务相关资产及负债（简称“置出资产”）转让至控股股东中交房地产集团有限公司（以下简称“中交房地产集团”）。

2025年4月22日，本公司已与中交房地产集团就本次交易事宜签署附条件生效的《资产出售协议》。

2025年6月13日，中国交通建设集团有限公司出具《关于中交地产股份有限公司重大资产重组有关事项的批复》，批准本次交易。本次交易涉及的《资产评估报告》（天兴评报字（2025）第0601号）已经中国交通建设集团有限公司备案。

2025年6月16日，本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，因本次交易审计基准日延长至2025年4月30日，中交地产召开第十届董事会第五次会议，审议通过了《关于<中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易预案（草案）（修订稿）>及其摘要的议案》等与本次交易相关的议案。

2025年8月11日，本公司已召开2025年第五次临时股东会，审议通过本次重组方案。

二、 财务报表的编制基础（续）

1、 重大资产重组方案（续）

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

为确定本公司在交割基准日的资产、负债及过渡期损益的情况，本公司编制了交割基准日资产负债表及过渡期利润表。交割基准日指2025年8月31日。过渡期指2025年1月1日至交割基准日2025年8月31日。

2、 编制基础

本财务报表根据中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第214号）、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组》（证监会公告[2023]57号）的相关规定编制，仅供本公司实施本财务报表附注二所述重大资产重组事项使用。

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则--基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)，以及中国证券监督管理委员会《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》的披露规定编制财务报表。

过渡期财务报表只列示交割日2025年8月31日的合并资产负债表、截至2025年8月31日止八个月期间的过渡期合并利润表以及相关财务报表附注，不列示比较数据。

3、 持续经营

本公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。因此，本财务报表以持续经营为基础列报。

二、 财务报表的编制基础（续）

4、 合并财务报表范围

截至 2025 年 8 月 31 日,本公司将其持有的房地产开发业务相关资产及负债已转让至中交房地产集团, 基于资产重组范围, 按照财务报表附注三所披露的各项重要会计政策和会计估计, 将本公司与房地产业务相关的资产、负债及利润、以及下述表中所列示的子公司进行合并:

子公司名称	
中交地产投资（上海）有限公司	华通置业有限公司
嘉兴新瑞置业有限公司	中交地产武汉开发有限公司
苏州华虞地产有限公司	中交地产大丰有限公司
湖南修合地产实业有限责任公司	中交（天津）置业有限公司
长沙中交金久置业有限公司	武汉中交德禄香颂置业有限公司
南京中劲房地产开发有限公司	中交地产（海口）有限公司
南京山语装饰有限公司	中交昆明置业有限公司
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	中交（嘉兴）置业有限公司
中交地产（苏州）有限公司	中交地产舟山置业有限公司
中交地产南京有限公司	中交地产舟山开发有限公司
苏州中交雅郡地产有限公司	中交祥松置业无锡有限公司
苏州华启地产有限公司	中交世茂（北京）置业有限公司
苏州中交路劲地产有限公司	中交润致（北京）置业有限公司
中房（天津）置业有限公司	南京中悦房地产开发有限公司
天津市中交美庐置业有限公司	青岛交信城投置业有限公司
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	中交（天津）房地产开发有限公司
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	中交虹桥（天津）房地产开发有限公司
重庆中交西南置业有限公司	北京力汇房地产开发有限公司
中交（宁波）置业有限公司	北京力盈房地产开发有限公司
慈溪中交房地产开发有限公司	厦门宏佑房地产开发有限公司

二、 财务报表的编制基础（续）

4、 合并财务报表范围（续）

子公司名称	
苏州华投投资有限公司	郑州博尚房地产开发有限公司
惠州中交地产开发有限公司	郑州祥悦房地产开发有限公司
昆明中交金汇置业有限公司	重庆美宸房地产开发有限公司
昆明中交金盛置业有限公司	昆明中交熙盛房地产有限公司
深圳中交房地产有限公司	重庆中交云栖美庐置业有限公司
福州梁颂房地产开发有限公司	中交温州置业有限公司
厦门润昀房地产开发有限公司	重庆中交西园雅集置业有限公司
惠州中交置业有限公司	中交贵州房地产有限公司
惠州中交雅颂置业有限公司	中交鑫盛贵安新区置业有限公司
中交美庐（杭州）置业有限公司	西安沣河映象置业有限公司
慈溪中交港城置业有限公司	中交（云南）房地产开发有限公司
中交美庐（绍兴）置业有限公司	昆明中交盛洋房地产有限公司
中交花创（绍兴）置业有限公司	武汉锦绣雅郡置业有限公司
宁波中交美郡置业有限公司	武汉锦秀嘉合置业有限公司
粤东中交地产（惠州）有限公司	武汉锦绣雅和置业有限公司
宁波中交美庐置业有限公司	重庆中交西北置业有限公司
中交地产青岛城阳置业有限公司	重庆嘉熹房地产开发有限公司
中交（杭州）投资有限公司	成都卓璞置业有限公司
重庆肃品房地产开发有限公司	成都朗璞置业有限公司
中交城市发展（山东）有限公司	广西中交城市投资发展有限公司
中交（长沙）置业有限公司	中交雄安产业发展有限公司
昆明中交东盛房地产有限公司	河北雄安启晨置业有限公司
合肥中交房地产开发有限公司	云南碧清房地产开发有限公司
合肥和璟房地产开发有限公司	怒江碧桂园房地产开发有限公司
中交华创地产（苏州）有限公司	广州广交置业有限公司
中交地产（郑州）有限公司	长沙金拾通达房地产开发有限公司

三、 重要会计政策及会计估计

本公司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. 会计期间

本公司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，本报告期内为2025年1月1日至2025年8月31日。

2. 记账本位币

本公司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。

3. 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

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

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

4. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。当且仅当投资方具备下列三要素时，投资方能够控制被投资方：投资方拥有对被投资方的权力；因参与被投资方的相关活动而享有可变回报；有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。本公司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期初股东权益中所享有的份额的，其余额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公司取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本公司对其控制权终止。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期期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，本公司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）

5. 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。

6. 现金及现金等价物

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本公司持有的期限短、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。

7. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司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。

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

7. 金融工具（续）

（1）金融工具的确认和终止确认（续）

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，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

（2）金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司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。当且仅当本公司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

本公司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）

7. 金融工具（续）

（3）金融负债分类和计量

除了签发的财务担保合同以外，本公司的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债。以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（4）金融工具减值

预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司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，本公司运用简化计量方法，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，本公司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，本公司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，本公司按照相当于未来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，本公司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，本公司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，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。本公司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。本公司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。

本公司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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

7. 金融工具（续）

（4） 金融工具减值（续）

按照信用风险特征组合计提减值准备的组合类别及确定依据

本公司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/若干组合并结合账龄及客户信用评级为基础评估应收款项金融工具的预期信用损失。本公司划分的组合：账龄组合、逾期账龄组合。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

本公司根据合同约定收款日计算逾期账龄。

按照单项计提坏账减值准备的单项计提判断标准

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

减值准备的核销

当本公司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，本公司直接减记该金融资产的账面余额。

（5） 金融工具抵销

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

（6） 财务担保合同

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

7. 金融工具（续）

（7） 金融资产转移

本公司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。

本公司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。

8. 存货

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

开发产品采用个别计价法确定其实际成本。周转材料包括低值易耗品和包装物等，低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当年损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，按照单个存货项目计提存货跌价准备。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

9. 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。

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

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

9. 长期股权投资（续）

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司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。本公司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，本公司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。

10. 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。

本公司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。

11. 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公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时按照受益对象计入当年损益或相关资产成本。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

11. 固定资产（续）

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物—钢结构房屋	30 年	-	3.33%
房屋及建筑物—钢筋混凝土结构房屋	30 年	-	3.33%
房屋及建筑物—其他房屋及建筑物	20 年	-	5.00%
机械设备	5-10 年	-	10.00%-20.00%
运输设备	5 年	-	20.00%
办公及电子设备	3-5 年	-	20.00%-33.33%

本公司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。

12. 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，每一年度的利息资本化金额，按照下列方法确定：专门借款以当年实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当年损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

13. 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，本公司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。本公司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，本公司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。

14. 长期待摊费用

长期待摊费用是指已经发生但应由本期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公司带来的经济利益的期限采用直线法摊销。

15. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

（1） 短期薪酬

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

（2） 离职后福利（设定提存计划）

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，还参加了企业年金，相应支出在发生时计入相关资产成本或当年损益。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

15. 职工薪酬（续）

（3） 离职后福利（设定受益计划）

本公司为其已离退休的员工提供统筹外补充退休福利计划（设定受益计划）。这些计划包括在员工离退休后，按月向员工发放退休生活费、住房补贴、工龄工资、大额医疗互助金、补充医疗费、取暖费、商业保险以及一次性抚恤金等。补贴的金额根据员工为本公司服务的期间及有关补贴福利政策确定。

本公司部分职工已办理内部退休。应付内部退休费在本公司与相关员工订立相关协议/文件或在告知个别职工具体内部退休条款后的当期期间于本公司内相关的法人单位内计提。内部退休的具体条款视乎相关职工的职位、服务年资及地区等各项因素而有所不同。

该计划受利率风险、退休金受益人的预期寿命变动风险和股票市场风险的影响。

本公司于各年的应付补充退休福利和内部退休余额采用预计单位贷记法计算而得。

设定受益退休金计划引起的重新计量，包括精算利得或损失，资产上限影响的变动（扣除包括在设定受益计划净负债利息净额中的金额）和计划资产回报（扣除包括在设定受益计划净负债利息净额中的金额），均在资产负债表中立即确认，并在其发生期间通过其他综合收益计入股东权益，后续期间不转回至损益。

在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：修改设定受益计划时；本公司确认相关重组费用或辞退福利时。

利息净额由设定受益计划净负债或净资产乘以折现率计算而得。本公司在利润表的管理费用和财务费用中确认设定受益计划净义务的如下变动：服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失；利息净额，包括计划资产的利息收益、计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

（4） 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当年损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

16. 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公司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公司，同时有关金额能够可靠地计量的，本公司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。

17. 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。

18. 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）

19. 与客户之间的合同产生的收入

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

（1）销售商品合同

本公司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，以某一时间点确认收入：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。本公司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，本公司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限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，本公司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，本公司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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

20. 合同资产与合同负债

本公司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。本公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

（1） 合同资产

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

本公司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、7。

（2） 合同负债

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

21. 与合同成本有关的资产

本公司与合同成本有关的资产包括合同取得成本。

本公司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。

本公司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，本公司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。

22. 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）

22. 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。

23. 递延所得税

本公司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，本公司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）

23. 递延所得税（续）

本公司于资产负债表日，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，本公司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，本公司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。

24. 租赁

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

（1）作为承租人

除了短期租赁和低价值资产租赁，本公司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，本公司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，本公司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。本公司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。本公司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，本公司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，本公司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）

24. 租赁（续）

（1）作为承租人（续）

在租赁期开始日，本公司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，前提是本公司合理确定将行使该选择权或租赁期反映出本公司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，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

本公司将在租赁期开始日，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。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

（2）作为出租人

租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司按照各部分单独价格的相对比例分摊合同对价。

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

25. 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，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

26. 重大会计判断和估计

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

（1）判断

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

经营租赁——作为出租人

本公司就投资性房地产签订了租赁合同。本公司认为，根据租赁合同的条款，本公司保留了这些房地产所有权上的几乎全部重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

投资性房地产与存货的划分

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

投资性房地产与自用房地产的划分

本公司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。本公司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，本公司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公司持有的其他资产。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，本公司对该部分单独核算。

业务模式

金融资产于初始确认时的分类取决于本公司管理金融资产的业务模式，在判断业务模式时，本公司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，本公司需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

26. 重大会计判断和估计（续）

（1）判断（续）

合同现金流量特征

金融资产于初始确认时的分类取决于金融资产的合同现金流量特征，需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时，包含对货币时间价值的修正进行评估时需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异。对包含提前还款特征的金融资产需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小等。

（2）估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面价值重大调整。

金融工具减值

本公司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，本公司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

本公司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）

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面价值不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

26. 重大会计判断和估计（续）

（2） 估计的不确定性（续）

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

土地增值税

本公司须缴纳土地增值税。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，该等成本需要本公司管理层按照预算成本和开发进度进行估计。本公司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

本公司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。本公司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。资产使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术改变而确定。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

四、 税项

本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的，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%计缴。

土地增值税 - 按增值额的超率累进税率计缴。

五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2025年8月31日
库存现金	3,569.35
银行存款	8,030,813,995.04
存放财务公司款项	177,297,012.36
合计	8,208,114,576.75

2. 应收账款

(1) 按账龄披露

	2025年8月31日
1年以内	98,551,855.32
1年至2年	54,867,337.77
3年至4年	4,924,840.16
5年以上	656,921.23
 小计	 159,000,954.48
减： 应收账款坏账准备	14,670,700.87
 合计	 144,330,253.61

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

截至2025年8月31日止八个月期间

	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	159,000,954.48	100.00	14,670,700.87	9.23	144,330,253.61

于2025年8月31日，按信用风险特征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	3,379,259.76	14,501.57	0.43
6个月至1年	95,172,595.56	4,705,295.17	4.94
1年至2年	54,867,337.77	6,831,562.83	12.45
3年至4年	4,924,840.16	2,462,420.07	50.00
5年以上	656,921.23	656,921.23	100.00
合计	159,000,954.48	14,670,700.87	9.23

（3）坏账准备的情况

应收账款坏账准备的变动如下：

	截至2025年8月31日止八个月期间
期初余额	4,830,889.40
本期计提	9,842,681.47
本期收回或转回	(2,870.00)
期末余额	14,670,700.87

五、 财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款（续）

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

于 2025 年 8 月 31 日，应收账款金额前五名如下：

债务人名称	应收账款 期末余额	占应收账款 期末余额合计数的比例（%）	应收账款 坏账准备期末余额
客户 1	118,548,277.82	74.56	8,378,933.43
客户 2	20,404,125.00	12.83	3,060,618.75
客户 3	9,874,773.40	6.21	49,373.88
客户 4	4,924,840.16	3.10	2,462,420.07
客户 5	1,264,609.11	0.80	33,645.17
合计	155,016,625.49	97.50	13,984,991.30

3. 预付款项

（1）预付款项按账龄列示

	2025年8月31日	
	账面余额	比例（%）
1年以内	33,384,169.82	79.02
1年至2年	5,710,782.49	13.52
2年至3年	1,987,045.39	4.70
3年以上	1,165,758.64	2.76
合计	42,247,756.34	100.00

（2）按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

	2025年8月31日	占预付款项期末余额 合计数的比例（%）
客户1	2,723,341.04	6.45
客户2	2,135,474.01	5.05
客户3	1,893,211.77	4.48
客户4	1,786,028.09	4.23
客户5	1,605,536.19	3.80
合计	10,143,591.10	24.01

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款

	2025年8月31日
应收利息	202,116,745.49
其他应收款	3,916,982,376.23
合计	4,119,099,121.72

应收利息

（1） 应收利息分类

	2025年8月31日
关联方借款利息	276,297,250.08
减：坏账准备	74,180,504.59
合计	202,116,745.49

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

应收利息（续）

（2） 坏账准备计提情况

2025年8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）	94,434,538.19	34.18	499,727.81	0.53	93,934,810.38
单项计提坏账准备 （注2）	181,862,711.89	65.82	73,680,776.78	40.51	108,181,935.11
合计	276,297,250.08	100.00	74,180,504.59	26.85	202,116,745.49

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8月31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	94,434,538.19	499,727.81	0.53

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

应收利息（续）

（2）坏账准备计提情况（续）

单项计提坏账准备的应收利息情况如下：

	2025年8月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
客户1	48,353,370.24	3,092,628.63	6.40	债务人经营成果低于预期
客户2	34,812,815.24	10,078,480.19	28.95	债务人经营成果低于预期
客户3	29,142,246.57	17,233,702.85	59.14	债务人经营成果低于预期
客户4	27,133,091.12	23,385,280.75	86.19	债务人经营成果低于预期
客户5	22,685,855.65	5,576,015.53	24.58	债务人经营成果低于预期
其他	19,735,333.07	14,314,668.83	72.53	债务人经营成果低于预期
合计	181,862,711.89	73,680,776.78	40.51	

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

应收利息（续）

（2） 坏账准备计提情况（续）

应收利息按照未来 12 个月预期信用损失及整个存续期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

截至 2025 年 8 月 31 日止八个月期间

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

（3） 坏账准备的情况

应收利息坏账准备的变动如下：

截至2025年8月31日止八个月期间

	期初余额	本期计提	本期收回或转回	其他	期末余额
正常风险组合	606,090.59	-	(99,361.07)	(7,001.71)	499,727.81
单项计提坏账准备	73,665,337.93	65,682.91	(50,244.06)	-	73,680,776.78
合计	74,271,428.52	65,682.91	(149,605.13)	(7,001.71)	74,180,504.59

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

其他应收款

（1）按账龄披露

	2025年8月31日
1年以内	1,422,763,359.51
1年至2年	216,197,227.13
2年至3年	828,208,797.23
3年至4年	824,770,068.93
4年至5年	739,773,826.84
5年以上	778,100,772.09
小计	4,809,814,051.73
减：其他应收款坏账准备	892,831,675.50
合计	3,916,982,376.23

（2）按款项性质分类情况

	2025年8月31日
应收关联方款项	4,432,843,895.16
押金及保证金	166,328,371.57
代垫款	149,106,860.61
其他	61,534,924.39
合计	4,809,814,051.73

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

2025年8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）	138,063,043.15	2.87	1,601,352.62	1.16	136,461,690.53
正常风险组合（注2）	2,117,667,341.52	44.03	40,403,319.56	1.91	2,077,264,021.96
单项计提坏账准备 （注3）	2,554,083,667.06	53.10	850,827,003.32	33.31	1,703,256,663.74
合计	4,809,814,051.73	100.00	892,831,675.50	18.56	3,916,982,376.23

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、本公司并表范围内的关联单位、联合营单位等。

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

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

于2025年8月31日，按组合计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例 (%)
低风险组合	138,063,043.15	1,601,352.62	1.16
正常风险组合	2,117,667,341.52	40,403,319.56	1.91
合计	2,255,730,384.67	42,004,672.18	1.86

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8月31日				计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)		
客户1	616,784,141.00	144,233,201.88	23.38		债务人经营成果低于预期
客户2	578,996,713.38	148,896,398.32	25.72		债务人经营成果低于预期
客户3	450,000,000.00	168,300,000.00	37.40		债务人经营成果低于预期
客户4	257,720,817.49	143,957,443.11	55.86		债务人经营成果低于预期
客户5	235,460,118.31	139,090,096.73	59.07		债务人经营成果低于预期
其他	415,121,876.88	106,349,863.28	25.62		债务人经营成果低于预期
合计	2,554,083,667.06	850,827,003.32	33.31		

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：

截至2025年8月31日止八个月期间

	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额	14,468,261.08	7,961,059.47	914,267,729.46	936,697,050.01
期初余额在本期阶段转换	(196,734.89)	185,972.77	10,762.12	-
本期计提	807,605.26	4,846,206.49	273,894.01	5,927,705.76
本期转回	(1,715,326.95)	(1,005,315.22)	(748,604.24)	(3,469,246.41)
其他	-	-	(46,323,833.86)	(46,323,833.86)
期末余额	13,363,804.50	11,987,923.51	867,479,947.49	892,831,675.50

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

（4） 坏账准备的情况

其他应收款坏账准备的变动如下：

截至2025年8月31日止八个月期间

	期初余额	本期计提	本期收回或转回	其他	期末余额
低风险组合及正常风险组合	38,961,541.28	5,763,773.07	(2,720,642.17)	-	42,004,672.18
单项计提坏账准备	897,735,508.73	163,932.69	(748,604.24)	(46,323,833.86)	850,827,003.32
合计	936,697,050.01	5,927,705.76	(3,469,246.41)	(46,323,833.86)	892,831,675.50

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 8 月 31 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
客户1	384,477,156.14	7.99	应收关联方款项	6个月以内	
	47,435.60	-		7至12个月	
	9,580,864.88	0.20		2至3年	144,233,201.88
	222,204,984.38	4.62		3至4年	
	473,700.00	0.01		5年以上	
客户2	233,810,000.00	4.86	应收关联方款项	6个月以内	
	12,664,110.41	0.26		2至3年	148,896,398.32
	278,664,491.95	5.79		3至4年	
	53,858,111.02	1.12		5年以上	
客户3	96,078,431.37	2.00	应收关联方款项	7至12个月	
	115,661,816.25	2.40		1至2年	1,712,776.00
	245,000,000.00	5.09		2至3年	
客户4	450,000,000.00	9.36	应收关联方款项	5年以上	168,300,000.00
客户5	6,463,397.26	0.13	应收关联方款项	6个月以内	1,183,954.12
	284,403,304.29	5.91		7至12个月	
合计	2,393,387,803.55	49.74			464,326,330.32

5. 存货

（1） 存货分类

	2025年8月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	31,910,578,448.68	2,145,413,750.33	29,765,164,698.35
开发产品	43,379,768,131.19	3,135,422,124.24	40,244,346,006.95
合计	75,290,346,579.87	5,280,835,874.57	70,009,510,705.30

（2） 存货跌价准备

	期初余额	本期转销	期末余额
截至2025年8月31日八个月期间	5,887,550,959.47	606,715,084.90	5,280,835,874.57

五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 存货（续）

（3）开发成本明细情况如下：

截至2025年8月31日止八个月期间

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
嘉兴湖畔春晓花苑	2021年9月	2025年12月	24.52亿元	375,440,573.78	75,989,138.73	-	451,429,712.51	12,029,373.83
南京山语春风雅居	2020年12月	2026年12月	41.72亿元	576,917,654.60	32,188,576.23	63,908.72	609,042,322.11	42,211,352.86
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	28,588,197.94	-	2,249,658,699.75	194,535,800.00
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	1,109,509.52	-	1,280,352,741.20	166,010,179.04
惠州紫薇听澜花园	2021年8月	2028年3月	14.80亿元	491,902,978.88	5,196,689.29	-	497,099,668.17	94,254,756.12
北京上东郡	2019年5月	2025年9月	67.87亿元	666,293,957.61	52,887,728.02	-	719,181,685.63	82,216,408.67
南京翠语江岚	2021年4月	2026年12月	22.21亿元	960,614,044.75	4,626,242.03	-	965,240,286.78	124,920,410.73
天津春风景里	2021年8月	2025年9月	53.00亿元	3,391,103,206.40	259,863,226.17	-	3,650,966,432.57	163,266,070.94
北京昌平北清云际	2021年8月	2025年2月	75.81亿元	6,797,554,820.13	299,604,675.84	7,097,159,495.97	-	-
北京昌平奥森春晓	2021年8月	2025年2月	52.22亿元	4,755,629,673.92	179,951,278.16	4,935,580,952.08	-	-
厦门五缘海悦	2023年1月	2025年5月	56.64亿元	5,053,752,814.07	207,899,257.80	5,261,652,071.87	-	-
合肥九宸水韵园	2024年4月	2026年12月	30.67亿元	1,997,920,245.60	151,755,801.45	-	2,149,676,047.05	-
贵州中交春风景里	2020年9月	2030年9月	34.85亿元	961,799,833.03	21,590,415.10	12,819,464.26	970,570,783.87	354,737,386.45
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	75,513,458.88	491,361,457.36	2,934,821,846.13	447,265,445.74
成都天府九章	2023年9月	2026年3月	18.80亿元	1,448,785,969.64	181,885,759.48	-	1,630,671,729.12	-

五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 存货（续）

（3）开发成本明细情况如下：（续）

截至 2025 年 8 月 31 日止八个月期间（续）

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
重庆拾园雅集	2021年6月	2035年5月	94.95亿元	4,919,402,973.72	2,881,981.75	-	4,922,284,955.47	259,733,377.05
雄安中交未来科创城	2021年6月	2026年12月	172.07亿元	6,562,026,336.35	300,581,391.58	-	6,862,607,727.93	-
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	86,539,895.16	-	746,190,655.74	-
其他				1,559,514,885.89	46,158,303.70	334,890,034.94	1,270,783,154.65	204,233,188.90
合计				48,029,294,307.05	2,014,811,526.83	18,133,527,385.20	31,910,578,448.68	2,145,413,750.33

五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 存货（续）

（4） 开发产品明细情况如下：

截至2025年8月31日止八个月期间

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
苏州七溪庭	2023年12月	426,334,167.34	-	65,893,851.35	360,440,315.99	-
嘉兴湖畔春晓花苑	2024年11月	1,300,391,993.42	-	49,002,597.95	1,251,389,395.47	150,112,155.12
苏州春映东吴	2024年4月	1,240,713,423.88	-	277,312,304.28	963,401,119.60	-
重庆中交漫山	2024年2月	1,709,357,730.31	-	335,906,689.20	1,373,451,041.11	403,743,785.35
南京山语春风雅居	2024年12月	786,695,052.46	63,908.72	264,507,504.10	522,251,457.08	112,827,096.69
长沙中交博雅春风	2024年6月	1,016,321,400.50	-	186,872,729.13	829,448,671.37	64,242,175.74
重庆中交中央公园	2024年2月	2,053,037,507.45	-	58,178,156.42	1,994,859,351.03	386,752,116.98
福州中交中梁星海天宸	2023年7月	667,680,708.01	-	56,295,093.36	611,385,614.65	86,907,140.70
惠州紫薇春晓花园	2024年6月	787,709,758.92	-	9,623,068.55	778,086,690.37	16,592,801.69
惠州紫薇听澜花园	2024年6月	796,174,694.63	-	55,532,776.00	740,641,918.63	93,270,691.80
绍兴春风十里	2024年12月	3,753,092,841.03	2,211,213.01	331,594,294.72	3,423,709,759.32	43,671,288.63
绍兴中交朗清园	2023年9月	1,300,477,748.88	-	-	1,300,477,748.88	-
慈溪中交玉宸园	2023年7月	1,050,690,482.11	-	229,993,126.86	820,697,355.25	-
天津中交香颂理想花园	2022年9月	1,488,233,456.96	-	60,637,453.44	1,427,596,003.52	528,393,999.81
北京上东郡	2022年10月	342,977,963.36	-	219,706.54	342,758,256.82	17,437,678.20
南京翠语江岸	2024年6月	563,755,978.79	-	9,505,611.75	554,250,367.04	85,919,405.81
青岛楼山春晓	2023年12月	1,430,466,111.70	-	-	1,430,466,111.70	12,753,127.74
天津春映海河	2024年12月	1,051,612,454.52	-	175,231,650.56	876,380,803.96	-

五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 存货（续）

（4）开发产品明细情况如下：（续）

截至2025年8月31日止八个月期间（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
昆明映像美庐	2023年8月	916,652,311.19	-	-	916,652,311.19	115,985,346.82
长沙中交雅颂美庐	2022年3月	692,809,454.97	-	-	692,809,454.97	-
粤东中交和风春岸花园	2022年3月	492,021,058.25	-	15,963,118.43	476,057,939.82	12,523,502.41
昆明中交锦澜府	2024年1月	1,305,426,075.92	-	108,731,504.26	1,196,694,571.66	-
郑州翠语紫宸	2023年10月	410,468,912.69	-	46,015,319.06	364,453,593.63	38,140,889.92
武汉中交越秀知园	2023年8月	884,879,641.04	-	66,180,231.94	818,699,409.10	22,701,618.33
武汉中交澄园	2024年12月	2,257,505,628.84	-	1,276,309,403.06	981,196,225.78	12,553,695.83
重庆中交西园雅集	2023年1月	311,976,360.78	-	94,604,645.70	217,371,715.08	6,783,197.88
贵州中交春风景里	2024年6月	323,310,476.00	12,819,464.26	72,599,117.34	263,530,822.92	20,801,665.68
西安中交沣河映象	2024年3月	2,744,949,105.63	-	110,845,667.85	2,634,103,437.78	10,738,143.36
昆明誉城小区	2024年4月	414,708,136.31	-	74,959,917.76	339,748,218.55	3,165,686.43
重庆拾园雅集	2024年12月	1,418,113,541.38	-	407,647,069.15	1,010,466,472.23	222,347,309.66
雄安中交未来科创城	2024年10月	711,653,434.69	-	-	711,653,434.69	-
河北中交启园	2024年9月	1,096,554,038.32	25,892.28	67,462,800.73	1,029,117,129.87	-
长沙中交凤鸣花语园	2024年12月	492,563,318.47	-	84,947,136.99	407,616,181.48	-

五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 存货（续）

（4）开发产品明细情况如下：（续）

截至2025年8月31日止八个月期间（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
北京昌平北清云际	2025年2月	-	7,097,159,370.89	5,765,143,024.51	1,332,016,346.38	56,471,888.88
北京昌平奥森春晓	2025年2月	-	4,935,580,863.66	3,834,707,282.59	1,100,873,581.07	77,573,031.14
厦门五缘海悦	2025年5月	-	5,261,651,970.61	-	5,261,651,970.61	-
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
中交绿城桃源小镇	2025年1月	207,825,333.28	491,361,457.36	97,169,064.70	602,017,725.94	80,538,116.21
其他		3,333,519,072.57	7,717,618.22	247,090,248.45	3,094,146,442.34	437,111,975.23
合计		39,782,922,912.72	18,133,527,385.20	14,536,682,166.73	43,379,768,131.19	3,135,422,124.24

中交地产股份有限公司
置出资产专项财务报表附注（续）
截至2025年8月31日止八个月期间

人民币元

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8月31日
一年内到期的长期应收款（附注五、8）	2,909,688,140.82
减：坏账准备（附注五、8）	241,616,023.35
合计	2,668,072,117.47

7. 其他流动资产

	2025年8月31日
预缴税金	2,228,380,741.86
待抵扣税金	846,521,827.67
合同取得成本	159,343,824.81
合计	3,234,246,394.34

合同取得成本（含其他非流动部分）本期确认的摊销金额为204,325,818.81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8月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收关联方款项	3,659,796,145.47	290,478,995.51	3,369,317,149.96
质量保证金	20,652,609.86	103,263.05	20,549,346.81
小计	3,680,448,755.33	290,582,258.56	3,389,866,496.77
减：一年内到期的长期应收款（附注五、6）	2,909,688,140.82	241,616,023.35	2,668,072,117.47
合计	770,760,614.51	48,966,235.21	721,794,379.30

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

2025年8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)	3,172,238,143.42	86.19	11,548,076.27	0.36	3,160,690,067.15
单项计提 坏账准备 (注2)	508,210,611.91	13.81	279,034,182.29	54.91	229,176,429.62
合计	3,680,448,755.33	100.00	290,582,258.56	7.90	3,389,866,496.77

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、本公司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8月31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	3,172,238,143.42	11,548,076.27	0.36

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8月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
客户1	416,500,000.00	232,648,164.15	55.86	债务人经营成果低于预期
客户2	56,560,422.93	28,755,796.66	50.84	债务人经营成果低于预期
客户3	20,950,888.98	9,037,172.61	43.14	债务人经营成果低于预期
客户4	13,737,300.00	8,530,864.59	62.10	债务人经营成果低于预期
客户5	462,000.00	62,184.28	13.46	债务人经营成果低于预期
合计	508,210,611.91	279,034,182.29	54.91	

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 个月预期信用损失计提的坏账准备的变动如下：

截至 2025 年 8 月 31 日止八个月期间

	第一阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额	11,850,343.70	232,710,348.43	244,560,692.13
本期计提	99,572.13	-	99,572.13
本期收回	(408,841.27)	-	(408,841.27)
其他	-	46,330,835.57	46,330,835.57
期末余额	11,541,074.56	279,041,184.00	290,582,258.56

（4） 坏账准备的情况

长期应收款（包含一年内到期）坏账准备的变动如下：

2025年8月31日

	期初余额	本期计提	本期收回或转回	其他	期末余额
低风险组合	11,850,343.70	99,572.13	(408,841.27)	7,001.71	11,548,076.27
单项计提					
坏账准备	232,710,348.43	-	-	46,323,833.86	279,034,182.29
合计	244,560,692.13	99,572.13	(408,841.27)	46,330,835.57	290,582,258.56

五、 财务报表主要项目注释（续）

9. 长期股权投资

	2025年8月31日
合营企业（1）	1,020,482,260.13
联营企业（2）	3,532,255,420.06
小计	4,552,737,680.19
减：长期股权投资减值准备（3）	98,231,508.03
合计	4,454,506,172.16

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：

2025年8月31日

被投资单位	投资成本	期初余额	本期变动	期末余额	期末减值准备
			权益法下投资损益		
长沙金地金泰置业有限公司	97,020,000.00	126,107,582.77	(7,308.26)	126,100,274.51	-
佛山中交房地产开发有限公司	90,000,000.00	6,819,378.77	-	6,819,378.77	(6,819,378.77)
佛山香颂置业有限公司	90,000,000.00	-	-	-	-
成都中交花源美庐置业有限公司	50,000,000.00	58,376,008.26	(18,821.93)	58,357,186.33	-
中交富力（北京）置业有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-
中交城市更新（深圳）有限公司	18,000,000.00	-	-	-	-
杭州康欣置业有限公司	100,000,000.00	37,527,430.96	(3,134,336.20)	34,393,094.76	-
常熟中南香缇苑房地产有限公司	19,085,621.20	37,623,286.72	-	37,623,286.72	-
中交富力和美（北京）置业有限公司	86,079,791.90	60,035,020.55	(2,316,727.20)	57,718,293.35	-
温州中交梁辉置业有限公司	90,791,969.52	80,171,756.98	278,204.88	80,449,961.86	-
中交立达（天津）房地产开发有限公司	80,000,000.00	55,311,628.31	(1,270,603.08)	54,041,025.23	-
中交房地产（山东）有限公司	2,650,000.00	-	-	-	-
厦门中泓房地产有限公司	560,304,113.34	520,701,489.03	(4,894,466.93)	515,807,022.10	(38,967,534.15)
杭州滨仁企业管理有限公司	91,000,000.00	48,307,347.27	(20,061,027.60)	28,246,319.67	-
杭州缤祝企业管理有限公司	80,500,000.00	21,166,188.82	(239,771.99)	20,926,416.83	-
小计	1,505,431,495.96	1,052,147,118.44	(31,664,858.31)	1,020,482,260.13	(45,786,912.92)

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：

2025年8月31日

被投资单位	投资成本	期初余额	本期变动			期末余额	期末减值准备
			减少投资	权益法下投资损益	现金股利		
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	-	110,747.22	-	49,353,039.23	-
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	396,000.00	31,053,566.15	-	27,678.64	-	31,081,244.79	-
首铸二号（东莞）房地产有限公司	92,500.00	6,708,461.50	-	489,068.62	-	7,197,530.12	-
厦门润悦雅颂房地产有限公司	213,759,000.00	250,637,037.83	(213,419,700.00)	25,495.32	-	37,242,833.15	-
郑州滨悦房地产开发有限公司	8,000,000.00	-	-	-	-	-	-
北京毓秀置业有限公司	400,000,000.00	501,468,889.02	-	128,757.32	-	501,597,646.34	-
北京铭海置业有限公司	106,000,000.00	93,572,232.53	-	(820,995.22)	-	92,751,237.31	-
苏州金阖诚置业有限公司	175,227,822.00	172,911,118.02	-	(4,954,441.46)	-	167,956,676.56	(26,598,532.18)
郑州展腾置业有限公司	330,000,000.00	312,332,578.75	-	60,955,177.71	-	373,287,756.46	-
武汉楚祺房地产开发有限公司	196,186,382.58	-	-	-	-	-	-
重庆葆和房地产开发有限公司	406,511,000.00	329,233,593.68	-	(1,043,754.12)	-	328,189,839.56	(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	-	(186.91)	-	217,923,553.63	-
金华雅郡置业有限公司	100,372,013.50	49,853,238.30	-	(3,347,679.78)	-	46,505,558.52	(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	-	526,057.83	-	1,023,837,988.42	-
合肥金中京湖房地产开发有限公司	349,241,439.68	368,780,820.35	-	(15,448,284.58)	-	353,332,535.77	-
合肥和宸房地产开发有限公司	214,500,000.00	259,623,907.36	-	(95,539.45)	-	259,528,367.91	-
合肥和冉房地产开发有限公司	-	-	-	124,969,612.29	(82,500,000.00)	42,469,612.29	-
小计	3,841,201,661.14	3,666,653,406.63	(213,419,700.00)	161,521,713.43	(82,500,000.00)	3,532,255,420.06	(52,444,595.11)

五、 财务报表主要项目注释（续）

9. 长期股权投资（续）

（3） 长期股权投资减值准备的情况：

2025年8月31日

	期初及期末余额
合营企业	
佛山中交房地产开发有限公司	6,819,378.77
厦门中泓房地产有限公司	38,967,534.15
小计	45,786,912.92
联营企业	
重庆葆和房地产开发有限公司	12,770,639.57
苏州金阖诚置业有限公司	26,598,532.18
金华雅郡置业有限公司	13,075,423.36
小计	52,444,595.11
合计	98,231,508.03

10. 其他权益工具投资

其他权益工具投资情况：

	2025年8月31日
万通投资控股股份有限公司	500,000.00

中交地产股份有限公司
置出资产专项财务报表附注（续）
截至2025年8月31日止八个月期间

人民币元

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

截至2025年8月31日止八个月期间

	房屋建筑物	土地使用权	合计
原价			
期初及期末余额	359,258,278.83	14,637,359.21	373,895,638.04
累计折旧和摊销			
期初余额	79,636,249.06	1,417,632.90	81,053,881.96
计提	7,562,626.16	162,440.88	7,725,067.04
期末余额	87,198,875.22	1,580,073.78	88,778,949.00
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	251,197,647.98	13,057,285.43	264,254,933.41
期初	258,760,274.14	13,219,726.31	271,980,000.45

中交地产股份有限公司
置出资产专项财务报表附注（续）
截至2025年8月31日止八个月期间

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

12. 固定资产

（1）固定资产情况

截至2025年8月31日止八个月期间

	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	41,054,424.50	458,756.80	19,475,187.27	47,868,608.36	108,856,976.93
购置	-	-	145,000.00	568,337.09	713,337.09
出售	(9,823,985.59)	-	(262,600.00)	(927,976.72)	(11,014,562.31)
期末余额	31,230,438.91	458,756.80	19,357,587.27	47,508,968.73	98,555,751.71
累计折旧					
期初余额	9,111,376.74	458,756.80	16,293,216.03	41,621,361.08	67,484,710.65
计提	772,351.44	-	851,449.00	2,574,322.42	4,198,122.86
出售	(1,482,054.68)	-	(262,600.00)	(765,431.08)	(2,510,085.76)
期末余额	8,401,673.50	458,756.80	16,882,065.03	43,430,252.42	69,172,747.75
减值准备					
期初及期末余额	-	-	-	700,434.00	700,434.00
账面价值					
期末	22,828,765.41	-	2,475,522.24	3,378,282.31	28,682,569.96
期初	31,943,047.76	-	3,181,971.24	5,546,813.28	40,671,832.28

（2）暂时闲置的固定资产情况

2025年8月31日

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	984,122.49	1,342,352.55	雅景湾会所102房

中交地产股份有限公司
置出资产专项财务报表附注（续）
截至2025年8月31日止八个月期间

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

13. 使用权资产

截至2025年8月31日止八个月期间

	房屋及建筑物
原价	
期初余额	47,012,120.15
增加	2,132,895.18
其他变动	(11,824,352.82)
期末余额	37,320,662.51
累计折旧	
期初余额	32,336,903.98
计提	5,925,279.08
其他变动	(9,424,884.38)
期末余额	28,837,298.68
账面价值	
期末	8,483,363.83
期初	14,675,216.17

14. 长期待摊费用

截至2025年8月31日止八个月期间

	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
装修费用	5,565,408.37	480,849.91	1,040,729.87	5,005,528.41
营销设施建造费	10,871,443.71	14,615.56	6,123,003.32	4,763,055.95
其他	100,004.66	29,526.30	-	129,530.96
合计	16,536,856.74	524,991.77	7,163,733.19	9,898,115.32

五、 财务报表主要项目注释（续）

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8月31日	
	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产
未抵扣亏损	527,524,440.44	131,881,110.11
已计提未支付的土地增值税	767,098,556.56	191,774,639.14
资产减值准备	115,984,774.73	28,996,193.67
未来可抵扣的广告宣传费	29,742,052.72	7,435,513.18
租赁负债	7,810,848.63	1,952,712.16
已计提未支付的利息费用	98,481,117.19	24,620,279.30
其他	2,557,019.85	639,254.94
合计	1,549,198,810.12	387,299,702.50

（2）未经抵销的递延所得税负债

	2025年8月31日	
	应纳税 暂时性差异	递延 所得税负债
评估增值	369,614,541.66	92,403,635.42
合同取得成本	166,495,508.98	41,623,877.25
使用权资产	8,483,363.83	2,120,840.97
未实现内部销售利润	1,184,355,101.60	296,088,775.40
已计提未收取的利息收入	458,130,960.89	114,532,740.22
其他	554,012.80	138,503.18
合计	2,187,633,489.76	546,908,372.44

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8月31日	
	抵销金额	抵销后余额
递延所得税资产	138,144,740.95	249,154,961.55
递延所得税负债	138,144,740.95	408,763,631.49

（4）未确认递延所得税资产明细

	2025年8月31日
可抵扣暂时性差异	12,649,068,650.24
可抵扣亏损	7,061,590,759.41
合计	19,710,659,409.65

本公司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8月31日
2025年	215,320,481.32
2026年	719,504,251.34
2027年	706,801,295.56
2028年	1,346,214,753.08
2029年	2,305,372,315.19
2030年	1,768,377,662.92
合计	7,061,590,759.41

五、 财务报表主要项目注释（续）

16. 其他非流动资产

	2025年8月31日
预缴税金	78,669,343.40
待抵扣税金	23,038,500.80
合同取得成本	20,905,887.32
其他	4,670,639.53
合计	127,284,371.05

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8月31日

	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	1,281,409,545.58	1,281,409,545.58	注1	注1
存货	25,108,263,013.01	23,090,037,831.00	抵押/冻结	注2
合计	26,389,672,558.59	24,371,447,376.58		

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和其他借款、诉讼纠纷、产权变更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. 应付票据

	2025年8月31日
商业承兑汇票	20,013,659.24

于 2025 年 8 月 31 日，本公司无到期未付的应付票据。

19. 应付账款

(1) 应付账款列示

	2025年8月31日
应付工程款	9,701,454,778.45
应付工程保留金	28,035,280.53
应付设备采购款	7,534,273.31
应付材料款	5,730,162.50
其他	10,103,227.84
合计	9,752,857,722.63

于2025年8月31日，本公司无账龄超过一年的重要应付账款。

五、 财务报表主要项目注释（续）

20. 预收款项

（1）预收款项列示

	2025年8月31日
1年以内	2,862,672.76
1年以上	685,000.00
合计	3,547,672.76

预收款项按性质分类如下：

	2025年8月31日
租赁费	3,547,672.76

21. 合同负债

（1）合同负债列示

	2025年8月31日
预收购房款	10,743,922,872.10
其他	46,513.34
合计	10,743,969,385.44

其中，预收购房款变动如下：

	截至 2025 年 8 月 31 日 止八个月期间
期初余额	19,591,098,673.06
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）	2,327,782,383.06
期初合同负债本期确认收入金额	(11,174,958,184.02)
期末余额	10,743,922,872.10

中交地产股份有限公司
置出资产专项财务报表附注（续）
截至2025年8月31日止八个月期间

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

21. 合同负债（续）

（2） 账龄超过1年的重要合同负债

2025年8月31日

	合同负债余额	未结转原因
厦门宏佑房地产开发有限公司	4,558,768,850.68	尚未交付

预收购房款按主要项目列示如下：

隶属公司	项目名称	2025年8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	5,977,648,586.54	2025年9月
重庆中交西南置业有限公司	重庆中交中央公园	1,203,934,424.27	2025年11月
成都朗璞置业有限公司	成都天府九章	692,509,900.97	2026年3月
中交虹桥（天津）房地产开发有限公司	天津春风景里	665,942,665.70	2025年9月
其他		2,203,887,294.62	
合计		10,743,922,872.10	

22. 应付职工薪酬

（1） 应付职工薪酬列示

2025年8月31日

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	198,760,377.53	158,491,305.20	135,786,172.85	221,465,509.88
离职后福利（设定提存计划）	1,255,758.30	16,239,665.45	15,449,461.54	2,045,962.21
辞退福利	755,127.86	2,989,596.76	3,396,161.66	348,562.96
一年内到期的其他福利	4,682,520.15	4,546,695.63	4,477,578.99	4,751,636.79
合计	205,453,783.84	182,267,263.04	159,109,375.04	228,611,671.84

五、 财务报表主要项目注释（续）

22. 应付职工薪酬（续）

（2） 短期薪酬列示

2025年8月31日

	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	164,321,770.83	105,535,573.17	85,179,173.83	184,678,170.17
职工福利费	156,496.46	5,054,754.31	5,123,120.77	88,130.00
社会保险费	657,259.40	11,235,632.53	10,738,433.24	1,154,458.69
其中：医疗保险费	596,017.52	9,708,821.20	9,230,566.61	1,074,272.11
工伤保险费	23,007.69	431,610.20	409,004.01	45,613.88
生育保险费	34,031.03	422,018.22	425,679.71	30,369.54
其他	4,203.16	673,182.91	673,182.91	4,203.16
住房公积金	386,648.60	11,904,602.96	10,864,037.12	1,427,214.44
工会经费和职工 教育经费	2,391,671.22	1,450,323.30	1,349,163.60	2,492,830.92
其他短期薪酬	30,846,531.02	23,310,418.93	22,532,244.29	31,624,705.66
合计	198,760,377.53	158,491,305.20	135,786,172.85	221,465,509.88

（3） 设定提存计划列示

2025年8月31日

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险费	1,106,985.84	15,710,710.73	14,955,815.27	1,861,881.30
失业保险费	41,511.46	528,954.72	493,646.27	76,819.91
企业年金缴费	107,261.00	-	-	107,261.00
合计	1,255,758.30	16,239,665.45	15,449,461.54	2,045,962.21

中交地产股份有限公司
置出资产专项财务报表附注（续）
截至2025年8月31日止八个月期间

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

23. 应交税费

	2025年8月31日
土地增值税	970,045,785.04
所得税	805,874,538.49
增值税	130,171,172.29
城市维护建设税	12,797,796.88
教育费附加	5,555,374.27
地方教育费附加	3,688,163.66
土地使用税	800,065.58
个人所得税	729,454.62
房产税	474,792.89
其他	688,866.10
合计	1,930,826,009.82

24. 其他应付款

	2025年8月31日
应付股利	311,500,000.00
应付利息	154,735,468.51
其他应付款	8,183,780,808.16
合计	8,650,016,276.67

应付股利

	2025年8月31日
应付少数股东股利	311,500,000.00

于2025年8月31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

五、 财务报表主要项目注释（续）

24. 其他应付款（续）

应付利息

	2025年8月31日
关联方借款利息	126,522,070.57
非关联方借款利息	28,213,397.94
合计	154,735,468.51

其他应付款

（1）按款项性质分类情况

	2025年8月31日
应付关联方款项	7,266,850,462.91
应付营销费用	310,865,054.30
保证金	79,137,183.26
客户订金和诚意金	89,577,927.77
应付其他单位款项	355,271,435.21
员工款项	7,583,060.63
代收契税和维修基金等款项	22,510,671.62
其他	51,985,012.46
合计	8,183,780,808.16

（2）账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

2025 年 8 月 31 日

	期末余额	未偿还或未结转的原因
供应商1	254,540,000.00	合作方款项，随项目回款逐步偿还

中交地产股份有限公司
置出资产专项财务报表附注（续）
截至2025年8月31日止八个月期间

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

25. 一年内到期的非流动负债

	2025年8月31日
一年内到期的长期借款（附注五、27）	7,603,836,847.33
一年内到期的应付债券（附注五、28）	4,766,938,615.11
一年内到期的租赁负债（附注五、29）	6,706,187.26
一年内到期的长期应付款（附注五、30）	14,760,586,207.76
合计	27,138,067,857.46

26. 其他流动负债

	2025年8月31日
待转销项税	1,168,377,918.87

27. 长期借款

	2025年8月31日
信用借款	8,769,105,624.98
抵押且保证借款	5,378,363,492.92
抵押借款	4,574,243,594.23
保证借款	2,066,030,320.22
质押且抵押且保证借款	485,358,157.56
质押且保证借款	365,422,789.19
小计	21,638,523,979.10
减：一年内到期的长期借款（附注五、25）	7,603,836,847.33
合计	14,034,687,131.77

于2025年8月31日，上述借款的年利率为2.27%至8.40%。

五、 财务报表主要项目注释（续）

28. 应付债券

（1）应付债券

	2025年8月31日
中交地产2021年公司债（一期）	1,100,278,697.04
中交地产2024年中期票据（一期）	1,023,222,333.66
中交地产2025年公司债（第一期）	1,019,998,343.34
2025年第一期定向债务融资工具	1,011,190,823.79
中交地产2024年中期票据（二期）	1,001,114,086.80
中交地产2024年定向债务融资工具（一期）	999,282,580.85
中交地产2025年公司债（第二期）	710,716,820.60
中交地产2025年公司债（第三期）	708,150,470.53
2025年第三期中期票据（品种一）	707,151,950.35
中交地产2024年中期票据（四期）	612,428,618.62
2025年第一期中期票据	601,596,609.59
2025年第二期中期票据（品种二）	578,077,644.72
中交地产2024年定向债务融资工具（二期）	511,382,496.29
2025年第二期中期票据（品种一）	506,181,772.37
中交地产2024年中期票据（三期）	309,144,516.81
中交地产2023年公司债（四期）	307,408,574.82
2025年第三期中期票据（品种二）	303,155,926.02
小计	12,010,482,266.20
减：一年内到期的应付债券（附注五、25）	4,766,938,615.11
合计	7,243,543,651.09

中交地产股份有限公司
置出资产专项财务报表附注（续）
截至2025年8月31日止八个月期间

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

28. 应付债券（续）

（2）应付债券的具体情况（续）

2025年8月31日

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

五、 财务报表主要项目注释（续）

28. 应付债券（续）

（2）应付债券的具体情况

2025年8月31日（续）

	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
2025年第一期中期票据	5.9亿元	3.60	2025/1/13	两年	5.9亿元	-	590,000,000.00	13,405,573.77	(1,808,964.18)	-	601,596,609.59	否
2025年第二期中期票据（品种一）	5亿元	2.92	2025/3/21	366天	5亿元	-	500,000,000.00	6,542,076.50	(360,304.13)	-	506,181,772.37	否
2025年第二期中期票据（品种二）	5.7亿元	3.60	2025/3/21	两年	5.7亿元	-	570,000,000.00	9,219,945.20	(1,142,300.48)	-	578,077,644.72	否
2025年第三期中期票据（品种一）	7亿元	2.79	2025/4/9	366天	7亿元	-	700,000,000.00	7,737,295.08	(585,344.73)	-	707,151,950.35	否
2025年第三期中期票据（品种二）	3亿元	3.20	2025/4/9	两年	3亿元	-	300,000,000.00	3,813,698.61	(657,772.59)	-	303,155,926.02	否
2025年第一期定向债务融资工具	10亿元	3.10	2025/4/11	365天	10亿元	-	1,000,000,000.00	12,145,205.48	(954,381.69)	-	1,011,190,823.79	否
中交地产2025年公司债（第一期）	10亿元	3.45	2025/1/13	两年	10亿元	-	1,000,000,000.00	21,774,590.17	(1,776,246.83)	-	1,019,998,343.34	否
中交地产2025年公司债（第二期）	7亿元	3.70	2025/3/14	两年	7亿元	-	700,000,000.00	12,100,819.69	(1,383,999.09)	-	710,716,820.60	否
中交地产2025年公司债（第三期）	7亿元	3.49	2025/4/11	两年	7亿元	-	700,000,000.00	9,571,205.47	(1,420,734.94)	-	708,150,470.53	否
合计						11,923,207,108.04	6,060,000,000.00	303,657,521.17	(5,242,363.01)	6,271,140,000.00	12,010,482,266.20	否

五、 财务报表主要项目注释（续）

29. 租赁负债

	2025年8月31日
房屋及建筑物	10,183,333.62
小计	10,183,333.62
减：一年内到期的租赁负债（附注五、25）	6,706,187.26
合计	3,477,146.36

30. 长期应付款

	2025年8月31日
应付关联方款项	20,363,372,914.08
应付其他单位款项	6,781,909.58
其他	500,000.00
小计	20,370,654,823.66
减：一年内到期的长期应付款（附注五、25）	14,760,586,207.76
合计	5,610,068,615.90

31. 长期应付职工薪酬

	2025年8月31日
其他长期福利	521,153.91

五、 财务报表主要项目注释（续）

32. 预计负债

2025年8月31日

	期初余额	本期减少	期末余额
财务担保合同	6,681,567.30	6,023,341.42	658,225.88

33. 递延收益

	2025年8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	18,600,000.00
车库配套财政补贴	2,557,019.85
科技项目立项经费	500,000.00
合计	21,657,019.85

34. 其他非流动负债

	2025年8月31日
待转销项税	41,091,557.93

35. 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8月31日止八个月期间	
	收入	成本
主营业务	13,341,411,347.29	13,554,387,435.85
其他业务	32,454,247.70	31,962,194.88
合计	13,373,865,594.99	13,586,349,630.73

五、 财务报表主要项目注释（续）

35. 营业收入和营业成本（续）

（2）营业收入分解信息

	截至2025年8月31日止八个月期间
来自客户合同的收入	13,354,758,729.64
租金收入-经营租赁	19,106,865.35
合计	13,373,865,594.99

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

报告分部	截至2025年8月31日止八个月期间
商品类型	
房地产开发	13,332,574,723.03
其他	22,184,006.61
合计	13,354,758,729.64
经营地区	
中国境内	13,354,758,729.64
商品转让的时间	
在某一时点转让	13,332,574,723.03
在某一时段内转让	22,184,006.61
合计	13,354,758,729.64

（3）营业成本分解信息

	截至2025年8月31日止八个月期间
来自客户合同的成本	13,573,366,076.50
经营租赁成本	12,983,554.23
合计	13,586,349,630.73

五、 财务报表主要项目注释（续）

35. 营业收入和营业成本（续）

（3） 营业成本分解信息（续）

与客户之间合同产生的营业成本分解情况如下：

报告分部	截至2025年8月31日止八个月期间
商品类型	
房地产开发	13,544,966,388.37
其他	28,399,688.13
合计	13,573,366,076.50
经营地区	
中国境内	13,573,366,076.50
商品转让的时间	
在某一时点转让	13,544,966,388.37
在某一时间段内转让	28,399,688.13
合计	13,573,366,076.50

（4） 履约义务

确认的收入来源于：

	截至2025年8月31日止八个月期间
合同负债期初账面价值	
房地产开发	11,174,958,184.02
其他	1,132,779.32
合计	11,176,090,963.34

本公司与履约义务相关的信息如下：

本公司向客户销售房地产，销售合同在房地产预售时订立，本公司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。

本公司向客户提供咨询服务，该服务为一段时间内履行的履约义务。本公司在提供咨询服务的过程中确认收入。

本公司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。

五、 财务报表主要项目注释（续）

35. 营业收入和营业成本（续）

（4） 履约义务（续）

于 2025 年 8 月 31 日，本公司剩余履约义务主要与本公司商品房销售合同有关，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。

36. 税金及附加

	截至2025年8月31日止八个月期间
土地增值税	16,604,281.57
印花税	6,688,837.02
土地使用税	6,286,483.06
房产税	5,401,009.50
城市维护建设税	3,903,891.51
教育费附加	1,711,755.61
地方教育费附加	1,146,199.94
其他	1,237,259.39
合计	42,979,717.60

37. 销售费用

	截至2025年8月31日止八个月期间
委托代销及其他销售服务费	355,336,324.00
物业管理费	41,905,402.62
广告宣传费	20,926,794.75
职工薪酬	16,820,827.70
展览费	10,447,202.03
长期待摊费用摊销	6,017,233.46
其他	15,587,086.27
合计	467,040,870.83

五、 财务报表主要项目注释（续）

38. 管理费用

	截至2025年8月31日止八个月期间
职工薪酬	142,556,428.50
咨询费	54,035,025.82
信息化费用	6,636,930.14
差旅交通费	6,460,566.11
办公费	5,242,312.82
使用权资产折旧费	4,113,716.19
物业管理费	4,096,694.50
业务招待费	3,855,003.00
无形资产摊销	3,448,237.30
固定资产折旧费	3,105,552.22
长期待摊费用摊销	674,744.86
其他	19,205,701.97
合计	253,430,913.43

39. 财务费用

	截至2025年8月31日止八个月期间
借款及债券利息支出	1,255,585,612.76
减：利息资本化金额	203,940,288.11
合同负债及租赁负债中含融资成分利息	300,070,982.26
减：利息资本化金额	223,456,528.02
减：利息收入	141,558,428.80
手续费支出	571,309.85
其他支出	6,075,329.19
合计	993,347,989.13

五、 财务报表主要项目注释（续）

40. 其他收益

	截至2025年8月31日止八个月期间	与资产/收益相关
工抵房债务重组	3,078,950.30	与收益相关
工会经费返还	1,395,409.44	与收益相关
政府补助	836,874.94	与收益相关
个人所得税手续费返还	53,864.85	与收益相关
增值税加计扣除	75.73	与收益相关
合计	5,365,175.26	

41. 投资收益

	截至2025年8月31日止八个月期间
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	146,589,615.93

42. 信用减值损失

	截至2025年8月31日止八个月期间
应收账款坏账损失	9,839,811.47
其他应收款坏账损失	2,374,537.13
长期应收款坏账损失	(309,269.14)
财务担保合同相关减值损失	(6,023,341.42)
合计	5,881,738.04

五、 财务报表主要项目注释（续）

43. 营业外收入

	截至2025年8月31日止八个月期间
违约金收入	5,477,569.82
罚没利得	1,514,448.90
其他	1,410,693.45
合计	8,402,712.17

44. 营业外支出

	截至2025年8月31日止八个月期间
诉讼损失	26,438,088.08
罚没及滞纳金支出	1,680,774.37
其他	3,847,525.51
合计	31,966,387.96

45. 所得税费用

	截至2025年8月31日止八个月期间
当期所得税费用	243,608,261.48
递延所得税费用	11,579,612.35
合计	255,187,873.83

五、 财务报表主要项目注释（续）

45. 所得税费用（续）

所得税费用与亏损总额的关系列示如下：

	截至2025年8月31日止八个月期间
亏损总额	(1,846,982,618.05)
按法定税率25%计算的所得税费用	(461,745,654.51)
子公司适用不同税率的影响	(229,954.34)
调整以前期间所得税的影响	9,845,068.77
归属于合营企业和联营企业的损益	(36,647,403.98)
非应税收入的影响	(1,258,123.46)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	209,156.88
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	829,219,475.59
利用以前年度可抵扣亏损	(84,204,691.12)
所得税费用	255,187,873.83

六、 合并范围的变更

1. 其他原因的合并范围变动

截至 2025 年 8 月 31 日止八个月期间，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
中交地产投资（上海）有限公司	上海	房地产开发	100.00	-	反向购买
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
中交地产（苏州）有限公司	苏州	房地产开发	70.00	-	设立
中房（天津）置业有限公司	天津	房地产开发	51.00	-	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
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
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
深圳中交房地产有限公司	深圳	房地产开发	100.00	-	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
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
中交城市发展（山东）有限公司（注2）	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3）	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
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
郑州祥悦房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	60.00	-	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4）	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5）	贵州	房地产开发	35.00	-	设立
西安沣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
武汉锦绣雅郡置业有限公司	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
广西中交城市投资发展有限公司（注6）	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7）	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	-	非同一控制下 企业合并
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

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 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，相应将其纳入本公司合并范围。

注 2：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，相应将其纳入本公司合并范围。

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，相应将其纳入本公司合并范围。

注 4：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，相应将其纳入本公司合并范围。

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 5：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，相应将其纳入本公司合并范围。

注 6：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，相应将其纳入本公司合并范围。

注 7：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，相应将其纳入本公司合并范围。

（2）存在重要少数股东权益的子公司

截至2025年8月31日止八个月期间

	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	1,481,966.38	1,855,141,532.35
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	65.00	(5,183,945.57)	1,324,136,278.39
中交红桥（天津）房地产开发有限公司	30.05	(3,791,215.50)	1,006,497,324.87
中交润致（北京）置业有限公司	49.00	(703,562.88)	961,991,194.18

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。这些信息为本公司内各企业之间相互抵销前的金额：

2025年8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	11,193,092,761.64	1,338,953.09	11,194,431,714.73	1,735,424,048.68	6,367,105,112.13	8,102,529,160.81
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	2,889,614,376.10	99,859.75	2,889,714,235.85	338,761,915.78	513,740,000.00	852,501,915.78
中交虹桥（天津）房地产开发有限公司	4,170,469,146.52	44,204,164.54	4,214,673,311.06	865,264,576.04	-	865,264,576.04
中交润致（北京）置业有限公司	2,016,052,113.86	1,932.42	2,016,054,046.28	52,806,711.22	-	52,806,711.22

截至2025年8月31日止八个月期间

子公司名称	营业收入	净利润	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	3,362,580.24	2,469,943.97	2,469,943.97	(649,250,427.94)
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	79,544,633.66	(7,895,716.80)	(7,895,716.80)	(34,463,111.71)
中交虹桥（天津）房地产开发有限公司	13,661,827.51	(12,616,357.75)	(12,616,357.75)	(48,326,982.56)
中交润致（北京）置业有限公司	-	(1,435,842.62)	(1,435,842.62)	(85,506,341.15)

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	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	-	33.30	权益法
杭州康欣置业有限公司	杭州	房地产开发	50.00	-	权益法
长沙金地金泰置业有限公司	长沙	房地产开发	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	47.37	-	权益法
佛山香颂置业有限公司	佛山	房地产开发	47.37	-	权益法
中交富力（北京）置业有限公司	北京	房地产开发	50.00	-	权益法
中交城市更新（深圳）有限公司	深圳	房地产开发	-	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	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	-	40.00	权益法
温州中交梁辉置业有限公司	温州	房地产开发	-	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	-	49.90	权益法
中交房地产（山东）有限公司（注1）	青岛	房地产开发	-	50.00	权益法
厦门中泓房地产有限公司	厦门	房地产开发	-	48.99	权益法
杭州滨仁企业管理有限公司	杭州	企业管理	-	35.00	权益法
杭州缤祝企业管理有限公司	杭州	企业管理	-	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	-	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	-	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	-	34.00	权益法
首铸二号（东莞）房地产有限公司（注2）	东莞	房地产开发	-	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	-	39.60	权益法
四川雅恒房地产开发有限公司（注3）	成都	房地产开发	-	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	33.93	-	权益法
北京毓秀置业有限公司	北京	房地产开发	-	20.00	权益法
苏州金阖诚置业有限公司	苏州	房地产开发	-	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	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	-	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	-	48.97	权益法
成都睿迩城市建设开发有限公司	成都	房地产开发	-	34.98	权益法
郑州展腾置业有限公司	郑州	房地产开发	-	33.00	权益法
金华雅郡置业有限公司	金华	房地产开发	-	48.93	权益法
北京铭海置业有限公司（注4）	北京	房地产开发	-	10.00	权益法
中龙智慧科技服务（深圳）有限公司	深圳	物业管理	-	49.00	权益法
厦门悦盈企业咨询有限公司	厦门	企业管理	-	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	49.00	-	权益法
金华鼎辉装饰有限公司	金华	装饰服务	-	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	-	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	-	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：中交房地产管理集团有限公司 2020 年参与投资设立中交房地产（山东）有限公司，持股比例为 50%。2025 年，为实施内部资产重组，中交房地产管理集团有限公司通过非公开协议转让方式，将持有的股权转让给本公司之子公司华通置业有限公司。截至 2025 年 8 月 31 日，本次股权转让涉及的国有产权变更登记及工商变更登记尚未办理完毕。
- 注 2：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，本公司对首铸二号（东莞）房地产有限公司经营管理能够产生重大影响。
- 注 3：本公司 2018 年参与投资设立四川雅恒房地产开发有限公司，持股比例为 33%。2025 年，为实施内部资产重组，本公司通过非公开协议转让方式，将持有的股权转让给本公司之子公司公司华通置业有限公司。截至 2025 年 8 月 31 日，本次股权转让涉及的国有产权变更登记及工商变更登记尚未办理完毕。
- 注 4：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。本公司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8月31日
流动资产	337,420,079.80
非流动资产	769,512,469.01
资产合计	1,106,932,548.81
流动负债	83,048,945.09
非流动负债	-
负债合计	83,048,945.09
所有者权益	1,023,883,603.72
按持股比例计算的净资产份额	501,600,577.46
调整事项：	
评估增值	14,206,567.12
长期股权投资计提减值	(38,967,534.15)
其他	(122.48)
对合营企业权益投资的账面价值	476,839,487.95
	截至2025年8月31日止八个月期间
营业收入	94,267,895.70
净亏损	(9,990,746.94)
综合收益总额	(9,990,746.94)
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）

（2） 重要联营企业的主要财务信息（续）

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8月31日
流动资产	1,552,578,315.56
非流动资产	51,251,541.57
资产合计	1,603,829,857.13
流动负债	437,317,009.61
非流动负债	495,400,000.00
负债合计	932,717,009.61
所有者权益	671,112,847.52
按持股比例计算的净资产份额	328,643,961.43
调整事项：	
长期股权投资计提减值	(12,770,639.57)
未实现内部交易	(452,861.39)
其他	(1,260.48)
对联营企业权益投资的账面价值	315,419,199.99
	截至2025年8月31日止八个月期间
营业收入	-
净亏损	(2,131,415.40)
综合收益总额	(2,131,415.40)
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）

（2） 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8月31日
流动资产	2,624,355,367.28
非流动资产	13,904.81
资产合计	2,624,369,272.09
流动负债	116,381,040.39
负债合计	116,381,040.39
所有者权益	2,507,988,231.70
按持股比例计算的净资产份额	501,597,646.34
对联营企业权益投资的账面价值	501,597,646.34
截至2025年8月31日止八个月期间	
营业收入	2,640,603.67
净利润	643,786.62
综合收益总额	643,786.62
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）

（2） 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8月31日
流动资产	5,892,635,269.13
非流动资产	77,483,011.17
资产合计	5,970,118,280.30
流动负债	629,796,636.03
非流动负债	3,774,902.10
负债合计	633,571,538.13
少数股东权益	2,134,700,531.58
归属于母公司所有者权益	3,201,846,210.59
按持股比例计算的净资产份额	1,024,590,787.39
调整事项：	
未实现内部交易	(752,798.97)
对联营企业权益投资的账面价值	1,023,837,988.42
	截至2025年8月31日止八个月期间
营业收入	1,891,506,305.28
净利润	14,384,164.31
综合收益总额	14,384,164.31
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）

（2） 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8月31日
流动资产	722,767,505.29
非流动资产	300,024,541.22
资产合计	1,022,792,046.51
流动负债	301,705,238.81
负债合计	301,705,238.81
所有者权益	721,086,807.70
按持股比例计算的净资产份额	353,332,535.77
对联营企业权益投资的账面价值	353,332,535.77
	截至2025年8月31日止八个月期间
营业收入	190,344,955.70
净亏损	(31,527,111.39)
综合收益总额	(31,527,111.39)
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）

（2） 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8月31日
流动资产	1,475,706,461.66
非流动资产	7,443,644.66
资产合计	1,483,150,106.32
流动负债	351,975,086.74
负债合计	351,975,086.74
所有者权益	1,131,175,019.58
按持股比例计算的净资产份额	373,287,756.46
对联营企业权益投资的账面价值	373,287,756.46
	截至2025年8月31日止八个月期间
营业收入	3,036,082,745.96
净利润	204,210,186.69
综合收益总额	204,210,186.69
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）

（2） 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8月31日
流动资产	868,739,849.78
非流动资产	246,814.29
资产合计	868,986,664.07
流动负债	82,537,064.33
负债合计	82,537,064.33
所有者权益	786,449,599.74
按持股比例计算的净资产份额	259,528,367.91
对联营企业权益投资的账面价值	259,528,367.91
	截至2025年8月31日止八个月期间
营业收入	(2,686,794.47)
净亏损	(289,513.46)
综合收益总额	(289,513.46)
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）不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

下表列示了对本公司不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息：

	截至2025年8月31日止八个月期间
合营企业	
投资账面价值合计	497,855,859.26
下列各项按持股比例计算的合计数	
净亏损	(26,770,391.38)
综合亏损总额	(26,770,391.38)
联营企业	
投资账面价值合计	652,807,330.06
下列各项按持股比例计算的合计数	
净利润	133,232,059.53
综合收益总额	133,232,059.53

八、 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。

八、 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

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
中交财务有限公司	同受中交集团控制
中交资产管理有限公司	同受中交集团控制
北京瑞拓电子技术发展有限公司	同受中交集团控制
北京碧水源科技股份有限公司	同受中交集团控制
中国交通信息科技集团有限公司	同受中交集团控制
中交鼎信	同受中交集团控制
市政西南院	同受中交集团控制
中交投资有限公司	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
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
浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	同受中交房地产集团控制
浙江绿城联合设计有限公司	同受中交房地产集团控制
绿城建筑科技集团有限公司	同受中交房地产集团控制
绿城房屋科技有限公司	同受中交房地产集团控制
浙江绿城房屋服务系统有限公司	同受中交房地产集团控制
浙江绿创新拓建筑规划设计有限公司	同受中交房地产集团控制
浙江绿城匠心建筑设计有限公司	同受中交房地产集团控制
浙江绿城未来数智科技有限公司	同受中交房地产集团控制
大连致欣置业有限公司	同受中交房地产集团控制
北京思源兴业房地产服务集团股份有限公司	同受中交房地产集团控制
天津思源兴业房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
青岛思源兴业房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
深圳思源兴业房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
武汉思源兴业房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
苏州思源房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
长沙世远房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
重庆世远房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
北京凯帝克房地产有限责任公司	同受中交房地产集团控制
北京新房通科技有限公司	同受中交房地产集团控制

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
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（天津）有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产（呼和浩特）有限公司	同受中交房地产集团控制
中交中桥物业管理有限公司	同受中交房地产集团控制
北京中交万方物业管理有限公司	同受中交房地产集团控制
中房（天津）房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
西安中交金尧房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
中交（青岛）城镇化建设投资有限公司	同受中交房地产集团控制
北京思源兴业商业运营管理有限公司	同受中交房地产集团控制
中房集团湖南建设发展有限公司	同受中交房地产集团控制
山西思源兴业房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
江苏山姆置业有限公司	同受中交房地产集团控制
哈尔滨南兴房地产开发有限责任公司	同受中交房地产集团控制
中交陕西西筑商业管理有限公司	同受中交房地产集团控制
上海八一精密机械有限公司	同受中交房地产集团控制
北京中房兴润商贸有限公司	同受中交房地产集团控制
中交成都建设发展有限公司	同受中交房地产集团控制
中天房地产有限公司	同受中交房地产集团控制
中房资产管理有限责任公司	同受中交房地产集团控制
沈阳裕宁房产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
北京好友世界商场有限责任公司	同受中交房地产集团控制
中交（安徽）投资发展有限公司	同受中交房地产集团控制
北京中房智宝科技有限公司	同受中交房地产集团控制
北京北工出租汽车有限公司	同受中交房地产集团控制
北京思源兴业咨询顾问有限公司	同受中交房地产集团控制
天津嘉轩置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中国智宝投资有限公司	同受中交房地产集团控制
中房（山东）城市开发投资有限公司	同受中交房地产集团控制
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
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
中交物业服务集团有限公司	同受中交房地产集团控制
中交物业服务（北京）有限公司	同受中交房地产集团控制
中交物业服务（广州）有限公司	同受中交房地产集团控制
中交物业服务（海南）有限公司	同受中交房地产集团控制
中交物业服务（重庆）有限公司	同受中交房地产集团控制
中交城市管理有限公司	同受中交房地产集团控制
重庆锦颂物业服务有限公司	同受中交房地产集团控制
中交房地产管理集团有限公司	同受中交房地产集团控制
中交石家庄房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产产业发展有限公司	同受中交房地产集团控制
上海远通置业有限公司	同受中交房地产集团控制
长沙瑞季酒店管理有限公司	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
深圳市润投咨询有限公司	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

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
安宁金域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
厦门兆夏弘汇投资有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制 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

八、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易

本公司向关联方销售商品和提供服务及关联方向本公司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8月31日止八个月期间
厦门保润房地产开发有限公司	咨询服务等	5,903,699.37
中交房地产集团	托管服务等	2,515,243.08
其它小额	销售商品/提供劳务	1,377,146.67

（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8月31日止八个月期间
中交一公局集团有限公司	接受建造劳务	198,122,794.92
中交建筑集团有限公司	接受建造劳务	169,142,634.37
民航机场建设工程有限公司	接受建造劳务	91,556,202.71
中交第二航务工程局有限公司	接受建造劳务	66,016,787.01
中交第三公路工程局有限公司	接受建造劳务	53,004,173.85
中交第四航务工程局有限公司	接受建造劳务	15,054,828.48
中交第二公路工程局有限公司	接受建造劳务	13,020,744.95
中交瑞通建筑工程有限公司	接受建造劳务	12,785,322.83
中交第一航务工程局有限公司	接受建造劳务	11,001,001.79
天津思源兴业房地产经纪有限公司	销售代理	2,590,499.27
北京思源兴业房地产服务集团股份有限公司	销售代理	1,862,685.67
中交一公局第七工程有限公司	接受建造劳务	1,348,129.10
其他小额	购买商品/接受劳务	930,245.61

八、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（3） 租赁

本公司作为出租人

承租方名称	关联交易内容	截至2025年8月31日止八个月期间
长沙瑞季酒店管理有限公司	办公室租赁收入	1,723,463.50
中交一公局集团有限公司	办公室租赁收入	294,342.51

本公司作为承租人

出租方名称	关联交易内容	截至2025年8月31日止八个月期间
上海远通置业有限公司	办公室租赁	2,632,840.88
中交地产舟山有限公司	办公室租赁	182,717.68

八、 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

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
中交地产股份有限公司	佛山中交房地产开发有限公司（注1）	176,430,000.00	2018/9/21	2028/5/28至2029/4/28	否
	佛山香颂置业有限公司（注1）	202,780,000.00	2018/9/21	2028/4/20至2029/1/20	否
	武汉嘉秀房地产开发有限公司（注2）	39,200,000.00	2022/12/22	2025/9/10	否
合计		418,410,000.00			

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

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

注2： 武汉嘉秀房地产开发有限公司为本公司提供反担保。

八、 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	2027/2/25	否
		177,000,000.00	2024/11/15	2025/11/7	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	287,877,439.47	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	52,704,000.00	2021/1/1	2028/12/20	否
		22,272,000.00	2021/1/5	2028/12/20	否
		24,104,000.00	2021/2/1	2028/12/20	否
合计		2,163,957,439.47			

八、 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 8 月 31 日止八个月期间

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	8,000,000.00	2024/6/18	2025/5/29
	252,000,000.00	2024/6/18	2026/6/17
	5,100,000.00	2024/6/18	2025/4/22
	8,500,000.00	2024/6/18	2025/8/22
	113,900,000.00	2024/6/18	2026/6/17
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
	70,422,000.00	2021/3/31	2026/3/7
福州中梁耀房地产开发有限公司	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
	1,029,000.00	2025/8/25	2026/2/23
	4,900,000.00	2024/8/25	2025/2/24
	4,900,000.00	2025/2/25	2025/8/24
	4,900,000.00	2025/8/25	2026/2/23
	29,400,000.00	2022/1/20	2025/1/19
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	29,400,000.00	2025/1/20	2025/7/9
	29,400,000.00	2025/7/10	2026/2/23
	39,886,000.00	2022/10/20	2025/10/18
	24,500,000.00	2024/12/20	2025/12/19
	9,800,000.00	2024/7/25	2025/7/24
	9,800,000.00	2025/7/25	2026/2/23
	14,700,000.00	2024/8/20	2025/8/19
	14,700,000.00	2025/8/20	2026/2/23
	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

八、 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8月31日止八个月期间（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
	40,000,000.00	2023/12/24	2025/9/30
北京毓秀置业有限公司	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
	34,000,000.00	2024/11/25	2025/4/21
厦门润悦雅颂房地产有限公司	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

八、 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8月31日止八个月期间（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
温州中交梁辉置业有限公司	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	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
	9,800,000.00	2024/6/24	2026/6/23
武汉德禄房地产开发有限公司	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
	45,000,000.00	2021/8/29	2022/2/28
郑州展腾置业有限公司	2,386,849.32	2021/8/29	2022/2/28
	1,287,883.69	2021/1/1	2021/12/31
	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

八、 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8月31日止八个月期间（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	2023/8/10
	263,375,000.00	2022/9/22	2023/9/21
	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
厦门中泓房地产有限公司	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
	19,600,000.00	2022/10/28	2028/10/27
	127,120,000.00	2024/7/1	2025/7/11
常熟市城市经营投资有限公司	113,920,000.00	2025/7/12	2025/9/6
	33,000,000.00	2022/11/17	2025/11/16
合肥和宸房地产开发有限公司	214,500,000.00	2022/11/23	2025/11/22
	3,995,000.00	2024/12/29	2025/2/7
中交财务有限公司	35,005,000.00	2024/12/29	2025/2/7
	14,000,000.00	2024/6/20	2027/3/28
	76,000,000.00	2024/6/20	2027/6/19
	19,020,000.00	2023/8/18	2027/8/18
中房集团	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

八、 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8月31日止八个月期间（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
中交房地产集团	1,998,000.00	2024/6/18	2025/5/29
	62,937,000.00	2024/6/18	2026/6/17
	10,200,000.00	2024/6/18	2025/4/22
	17,000,000.00	2024/6/18	2025/8/26
	227,800,000.00	2024/6/18	2026/6/17
	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
	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

八、 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8月31日止八个月期间（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
中交房地产集团（续）	43,000,000.00	2024/11/29	2025/11/28
	300,000,000.00	2024/11/29	2025/4/11
	57,000,000.00	2024/12/30	2025/11/27
	100,000,000.00	2024/12/30	2025/4/30
	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	2025/7/9
	522,000,000.00	2025/8/14	2026/8/13
	782,000,000.00	2025/8/22	2026/8/21
	220,000,000.00	2025/8/22	2026/8/21
	88,000,000.00	2025/8/22	2026/8/21
	570,000,000.00	2025/8/22	2026/8/21
	2,000,000,000.00	2025/8/29	2026/8/28
	712,000,000.00	2025/8/26	2026/8/25
厦门益悦置业有限公司	108,000,000.00	2025/8/26	2026/8/25
	150,000,000.00	2025/8/27	2026/8/26
合肥和冉房地产开发有限公司	107,800,000.00	2024/9/9	2025/3/8
	107,800,000.00	2025/3/9	2025/9/8
	59,400,000.00	2023/8/22	2026/8/21
	23,100,000.00	2024/10/11	2027/10/10

八、 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8月31日止八个月期间（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
北京铭海置业有限公司	301,672.20	2023/5/4	2025/5/3
	301,672.20	2025/5/4	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
上海远通置业有限公司	6,450,000.00	2019/11/25	2025/4/11
	2,597,400.00	2024/9/9	2025/6/5
	2,997,000.00	2024/9/9	2025/6/19
长沙瑞季酒店管理有限公司	999,000.00	2024/9/9	2025/6/27
	4,995,000.00	2024/9/9	2025/7/3
	4,995,000.00	2024/9/9	2025/7/30
	38,361,600.00	2024/9/9	2025/8/25
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

八、 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8月31日止八个月期间

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
	56,560,422.93	2025/8/1	2027/7/31
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	2026/1/25
	130,000,000.00	2024/1/31	2025/1/30
	130,000,000.00	2025/1/31	2026/1/30
	100,000,000.00	2024/3/21	2025/3/20
	100,000,000.00	2025/3/21	2026/3/20
	20,000,000.00	2024/4/14	2025/4/13
	20,000,000.00	2025/4/14	2026/4/13
	29,400,000.00	2024/6/25	2025/1/22
	275,818,565.78	2024/6/25	2025/6/24
苏州金阖诚置业有限公司	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	2026/6/14
	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
	14,211,000.00	2024/12/17	2025/12/16
武汉嘉秀房地产开发有限公司	13,737,300.00	2024/7/28	2025/7/27
	13,737,300.00	2025/7/28	2027/7/27
	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
	8,418,549.26	2025/3/21	2026/3/20
	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
	200,000,000.00	2024/11/4	2025/11/4
金广文旅产业发展（山东）有限公司	20,000,000.00	2024/12/25	2025/12/25
	26,483,963.71	2022/7/15	2024/1/14
北京金地致远企业管理咨询有限公司			

八、 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8月31日止八个月期间（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
佛山香颂置业有限公司	80,529,000.00	2024/12/17	2025/12/16
	4,737,000.00	2024/7/28	2025/7/27
	4,737,000.00	2025/7/28	2027/7/27
	16,213,888.98	2024/7/15	2025/7/14
	16,213,888.98	2025/7/15	2027/7/14
	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
	38,423,000.00	2024/6/24	2024/12/23
重庆市金科宸居置业有限公司	9,980,000.00	2024/6/24	2024/12/23
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
	166,439,000.00	2022/5/26	2022/11/25
北京茂康企业管理有限公司	19,181,817.49	2022/12/29	2023/12/28
	416,500,000.00	2022/7/15	2024/1/14
	87,000,000.00	2023/6/6	2024/6/5
	3,000,000.00	2023/6/6	2025/8/15
中交云南建设投资发展有限公司	60,000,000.00	2023/10/16	2025/8/15
	97,440,000.00	2023/6/6	2024/6/5
	3,360,000.00	2023/6/6	2025/8/31
	67,200,000.00	2022/10/15	2025/8/31
安宁金域华辉房地产开发有限公司	15,840,000.00	2022/4/26	2025/8/31
	9,450,000.00	2024/6/24	2024/12/23
	17,500,000.00	2024/6/24	2024/12/23
	8,100,000.00	2024/6/24	2024/12/23
厦门大唐房地产集团有限公司	15,000,000.00	2024/6/24	2024/12/23
	68,169,086.66	2024/12/11	2025/12/10

八、 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8月31日止八个月期间（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
华润置地控股有限公司	147,000,000.00	2024/3/7	2025/3/6
	147,000,000.00	2025/3/7	2025/8/31
	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	2025/8/31
	17,150,000.00	2024/9/23	2025/8/31
	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
	22,050,000.00	2023/12/29	2025/8/31
	2,450,000.00	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
	2,940,000.00	2024/5/14	2025/8/1
	12,250,000.00	2024/5/14	2025/8/21
	139,160,000.00	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

八、 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8月31日止八个月期间（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
重庆铭秉房地产开发有限公司	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	2024/1/16	2025/1/15
	35,999,252.00	2024/1/29	2025/1/28
金地（集团）股份有限公司	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
厦门益悦置业有限公司	29,000,000.00	2024/7/12	2025/7/11
	29,000,000.00	2025/7/12	2026/7/11
	26,100,000.00	2024/9/23	2025/9/22
	26,100,000.00	2025/9/23	2026/9/22
	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	29,000,000.00	2025/12/20	2026/12/19
	388,080,000.00	2024/3/14	2027/3/13
	225,400,000.00	2024/4/11	2027/4/10
	101,734,349.15	2024/2/7	2025/2/6
	101,734,349.15	2025/2/7	2026/2/6
	194,700,162.85	2024/1/7	2025/1/6
	194,700,162.85	2025/1/7	2026/1/6
	190,754,679.92	2024/1/7	2025/1/6
	190,754,679.92	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

八、 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8月31日止八个月期间（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
苏州隽泽房地产开发有限公司	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
	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	2024/6/10	2025/6/9
	23,760,000.00	2025/6/10	2026/6/9
厦门悦盈企业咨询有限公司	160,000.00	2023/5/19	2026/5/18
	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
台州滨帆房地产开发有限公司	66,500,000.00	2024/2/29	2025/2/28
	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
	4,375,000.00	2025/8/29	2026/8/29

八、 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8月31日止八个月期间
中交房地产集团	338,116,490.13
中房集团	5,764,108.13
云南碧桂园房地产开发有限公司	3,080,307.95
常熟市城市经营投资有限公司	2,098,399.99
温州中交梁辉置业有限公司	1,180,929.40
成都中交花源美庐置业有限公司	659,694.44
青岛城投新城开发建设有限公司	337,497.00
北京毓秀置业有限公司	202,500.00
中交财务有限公司	106,979.16
合计	351,546,906.20

（9） 收取资金使用费（利息收入）

关联方	截至2025年8月31日止八个月期间
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	25,017,095.11
济南市中控股集团有限公司	12,046,368.57
金广文旅产业发展（山东）有限公司	12,046,368.57
华润置地控股有限公司	11,897,494.69
厦门益悦置业有限公司	8,322,651.39
重庆铭秉房地产开发有限公司	7,195,069.28
重庆铭勤房地产开发有限公司	5,197,933.00
金地（集团）股份有限公司	3,628,970.14
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	1,193,834.07
郑州滨悦房地产开发有限公司	476,181.66
厦门悦盈企业咨询有限公司	6,418.87
合计	87,028,385.35

八、 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 8 月 31 日止八个月期间，本集团关键管理人员的薪酬为 256.46 万元。

6. 关联方应收应付款项余额

	2025年8月31日	
	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	8,378,933.43
合计	118,548,277.82	8,378,933.43
预付款项		
其他	2,530.71	-
合计	2,530.71	-
应收利息		
重庆铭秉房地产开发有限公司	48,353,370.24	3,092,628.63
重庆铭勤房地产开发有限公司	34,812,815.24	10,078,480.19
武汉嘉秀房地产开发有限公司	29,142,246.57	17,233,702.85
郑州滨悦房地产开发有限公司	27,133,091.12	23,385,280.75
华润置地控股有限公司	27,087,812.49	34,503.41
重庆葆和房地产开发有限公司	22,685,855.65	5,576,015.53
安宁金域华辉房地产开发有限公司	22,290,172.28	-
中交云南建设投资发展有限公司	18,323,630.11	-
重庆金科房地产开发有限公司	13,513,816.42	10,492,127.07
厦门大唐房地产集团有限公司	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
台州滨交房地产开发有限公司	5,565,479.45	22,748.90
重庆市金科宸居置业有限公司	4,561,105.87	3,541,242.60
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	1,660,410.78	281,299.16
合计	276,297,250.08	74,180,504.59

八、 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8月31日	
	账面余额	坏账准备
其他应收款		
佛山中交房地产开发有限公司	616,784,141.00	144,233,201.88
佛山香颂置业有限公司	578,996,713.38	148,896,398.32
国投泰康信托有限公司	456,740,247.62	1,712,776.00
中交富力（北京）置业有限公司	450,000,000.00	168,300,000.00
济南市中控股集团有限公司	290,866,701.55	1,183,954.12
金广文旅产业发展（山东）有限公司	289,652,383.55	1,183,954.12
苏州金阖诚置业有限公司	275,924,516.82	1,127,408.39
北京茂康企业管理有限公司	257,720,817.49	143,957,443.11
武汉嘉秀房地产开发有限公司	235,460,118.31	139,090,096.73
台州滨交房地产开发有限公司	192,733,997.75	787,470.80
台州滨帆房地产开发有限公司	154,821,769.22	713,801.41
重庆铭秉房地产开发有限公司	126,825,256.80	9,484,359.98
安宁金域华辉房地产开发有限公司	97,512,405.00	980,839.68
重庆铭勤房地产开发有限公司	91,956,117.00	31,540,948.13
中交云南建设投资发展有限公司	87,000,000.00	801,462.68
重庆葆和房地产开发有限公司	81,905,157.65	1,880,542.42
重庆市金科宸居置业有限公司	48,403,000.00	37,580,089.20
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	30,218,563.04	4,823,260.30
重庆金科房地产开发有限公司	26,950,000.00	20,923,980.00
厦门大唐房地产集团有限公司	23,100,000.00	94,421.25
郑州滨悦房地产开发有限公司	10,320,016.44	152,093.95
其他	8,951,972.54	41,054.28
合计	4,432,843,895.16	859,489,556.75

八、 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8月31日	
	账面余额	坏账准备
长期应收款（含一年内到期）		
华润置地控股有限公司	1,352,271,344.38	4,282,126.75
厦门益悦置业有限公司	632,565,764.74	2,538,170.16
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	542,574,954.26	2,712,874.78
北京茂康企业管理有限公司	416,500,000.00	232,648,164.15
苏州隽泽房地产开发有限公司	392,000,000.00	1,470,000.00
金地（集团）股份有限公司	205,495,878.47	308,253.57
四川雅恒房地产开发有限公司	56,560,422.93	28,755,796.66
北京金地致远企业管理咨询有限公司	26,483,963.71	132,419.82
佛山香颂置业有限公司	20,950,888.98	9,037,172.61
佛山中交房地产开发有限公司	13,737,300.00	8,530,864.59
重庆铭秉房地产开发有限公司	462,000.00	62,184.28
厦门悦盈企业咨询有限公司	193,628.00	968.14
合计	3,659,796,145.47	290,478,995.51

八、 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8月31日
应付款项	
中交建筑集团有限公司	461,960,509.37
中交一公局集团有限公司	457,474,715.65
中交第二航务工程局有限公司	448,593,829.11
民航机场建设工程有限公司	441,451,953.58
中交瑞通建筑工程有限公司	294,136,830.35
中交第一航务工程局有限公司	191,481,895.04
中交第二公路工程局有限公司	123,038,104.06
中交第四航务工程局有限公司	121,222,646.86
中交第三公路工程局有限公司	102,971,247.79
中交第三航务工程局有限公司	99,214,804.73
中交二航局建筑工程有限公司	94,365,134.87
中交建筑集团第三工程有限公司	36,879,157.53
中交一公局第七工程有限公司	11,251,782.77
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	7,233,654.22
厦门益悦置业有限公司	5,952,906.49
北京林大林业科技股份有限公司	3,917,250.66
深圳碧盛发展有限公司	3,388,431.38
其他	10,030,213.14
合计	2,914,565,067.60
应付票据	
民航机场建设工程有限公司	20,013,659.24
合计	20,013,659.24

中交地产股份有限公司
置出资产专项财务报表附注（续）
截至2025年8月31日止八个月期间

人民币元

八、 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8月31日
合同负债	
中交第二航务工程局有限公司	11,433,479.28
民航机场建设工程有限公司	5,231,791.74
中交一公局集团有限公司	5,126,956.50
中交第一航务工程局有限公司	3,782,014.67
中交建筑集团有限公司	604,015.60
叶瑞佳	434,643.00
合计	26,612,900.79
应付利息	
云南碧桂园房地产开发有限公司	47,774,856.97
福州中梁耀房地产开发有限公司	38,497,192.33
武汉德禄房地产开发有限公司	30,110,546.72
广州市城市建设开发有限公司	8,234,501.22
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	1,096,794.53
厦门润悦雅颂房地产有限公司	808,178.80
合计	126,522,070.57
应付股利	
中国路桥工程有限责任公司	231,000,000.00
中房集团	29,000,000.00
中交云南建设投资发展有限公司	27,000,000.00
深圳市润投咨询有限公司	24,500,000.00
合计	311,500,000.00

八、 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8月31日
其他应付款	
中交房地产集团	6,347,761,995.78
广州市城市建设开发有限公司	151,797,623.56
常熟市城市经营投资有限公司	115,328,177.78
厦门益悦置业有限公司	107,800,000.00
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	102,900,000.00
成都睿迩城市建设开发有限公司	82,594,776.00
长沙金地金泰置业有限公司	78,400,000.00
云南碧桂园房地产开发有限公司	61,148,562.37
中交第二航务工程局有限公司	60,413,281.20
武汉德禄房地产开发有限公司	48,674,733.01
中交第三航务工程局有限公司	45,000,000.00
中交昆明建设发展有限公司	16,000,000.00
中交物业服务集团有限公司	11,959,473.50
青岛城投新城开发建设有限公司	10,376,388.89
首铸二号（东莞）房地产有限公司	9,250,000.00
其他	17,445,450.82
合计	7,266,850,462.91
租赁负债（含一年内到期）	
上海远通置业有限公司	6,171,721.37
合计	6,171,721.37

八、 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8月31日
长期应付款（含一年内到期）	
中交房地产集团	17,007,887,599.65
厦门保润房地产开发有限公司	700,800,000.00
北京毓秀置业有限公司	420,000,000.00
厦门中泓房地产有限公司	377,300,000.00
深圳市卓越商业管理有限公司	365,900,000.00
郑州展腾置业有限公司	330,000,000.00
合肥和宸房地产开发有限公司	247,500,000.00
福州中梁耀房地产开发有限公司	214,228,000.00
中房集团	201,053,384.92
合肥金中京湖房地产开发有限公司	147,000,000.00
南京隽耀房地产开发有限公司	101,007,555.54
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	80,632,699.43
成都中交花源美庐置业有限公司	55,659,694.44
厦门润悦雅颂房地产有限公司	40,000,949.98
温州中交梁辉置业有限公司	39,968,857.91
常熟中南香缇苑房地产有限公司	34,132,500.00
北京铭海置业有限公司	301,672.20
北京路劲隽御房地产开发有限公司	0.01
合计	20,363,372,914.08

八、 关联方关系及其交易（续）

7. 存放关联方的货币资金

	2025年8月31日
中交财务有限公司	177,297,012.36

九、 承诺及或有事项

1. 重大承诺事项

本公司已签约但未支付的房地产项目合同金额，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

本公司为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注八、5.（4），本公司已根据该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。

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。