

中交地产股份有限公司

2025年度

营业收入扣除情况专项说明





Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 17, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza, 1 East Chang An Avenue
Dongcheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼17层
邮政编码: 100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000
Fax 传真: +86 10 8518 8298
ey.com

关于中交地产股份有限公司 2025年度营业收入扣除情况专项说明

安永华明（2026）专字第70071827_A06号
中交地产股份有限公司

中交地产股份有限公司董事会：

我们接受委托，审计了中交地产股份有限公司的财务报表，包括2025年12月31日的合并及公司的资产负债表、2025年度合并及公司的利润表、股东权益变动表、现金流量表以及相关财务报表附注，并于2026年4月13日出具了编号为安永华明（2026）审字第70071827_A01号的无保留意见审计报告。

根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第1号——业务办理》的规定，中交地产股份有限公司编制了后附的2025年度营业收入扣除情况表（以下简称“情况表”）。如实编制和对外披露情况表并确保其真实性、合法性、完整性是中交地产股份有限公司管理层的责任。

基于我们为对中交地产股份有限公司财务报表整体发表审计意见而实施的审计工作，我们未发现后附情况表所载相关信息与我们审计中交地产股份有限公司2025年度财务报表时所审核的会计资料及2025年度财务报表中所披露的相关内容存在重大不一致。

本专项说明仅供中交地产股份有限公司为2025年年度报告披露使用，不适用于其他用途。



关于中交地产股份有限公司
2025年度营业收入扣除情况专项说明（续）

安永华明（2026）专字第70071827_A06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



施晓珍

中国注册会计师：施晓珍

中国 北京

2026年4月13日



**中交地产股份有限公司
2025年度营业收入扣除情况表**

单位：人民币元

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	14,706,894,571.24		18,302,042,505.45	
营业收入扣除项目合计金额	30,936,208.12	技术、服务咨询、担保收入等（注1）	889,642,756.06	技术及服务咨询、资产出租、物业管理、担保收入、同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入等
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.21%		4.86%	
一、与主营业务无关的业务收入				
1.正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	29,145,150.59	技术及服务咨询等	134,986,081.14	技术及服务咨询、资产出租、物业管理等
2.不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。	1,791,057.53	担保收入	6,672,323.52	担保收入
3.同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。	-		747,984,351.40	
与主营业务无关的业务收入小计	30,936,208.12	技术、服务咨询、担保收入等	889,642,756.06	技术及服务咨询、资产出租、物业管理、担保收入、同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入等
营业收入扣除后金额	14,675,958,363.12		17,412,399,749.39	

注1：本年中交地产股份有限公司进行了重大资产重组，因此本年的主营业务包含了资产出租、物业管理等，未从营业收入中扣除。



关于中交地产股份有限公司
2025年度营业收入扣除情况专项说明

安永华明（2026）专字第70071827_A06号
中交地产股份有限公司

（本页无正文）

中交地产股份有限公司
法定代表人 
主管会计工作负责人 何海霞
会计机构负责人 何海霞

2026年4月13日

