

中交地产股份有限公司

已审财务报表

2025年度

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。

报告编码:京26T0B6WS0F



中交地产股份有限公司

目 录

	页 次
一、 审计报告	1 - 6
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	7 - 8
合并利润表	9
合并股东权益变动表	10 - 11
合并现金流量表	12 - 13
公司资产负债表	14 - 15
公司利润表	16
公司股东权益变动表	17 - 18
公司现金流量表	19 - 20
财务报表附注	21 - 172
补充资料	
1. 非经常性损益明细表	1
2. 净资产收益率和每股收益	1





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

审计报告

安永华明（2026）审字第70071827_A01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的财务报表，包括2025年12月31日的合并及公司资产负债表，2025年度的合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量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财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中交地产股份有限公司2025年12月31日的合并及公司财务状况以及2025年度的合并及公司经营成果和现金流量。

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《中国注册会计师独立性准则第1号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和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。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本年财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们对下述每一事项在审计中是如何应对的描述也以此为背景。

我们已经履行了本报告“注册会计师对财务报表审计的责任”部分阐述的责任，包括与这些关键审计事项相关的责任。相应地，我们的审计工作包括执行为应对评估的财务报表重大错报风险而设计的审计程序。我们执行审计程序的结果，包括应对下述关键审计事项所执行的程序，为财务报表整体发表审计意见提供了基础。



审计报告（续）

安永华明（2026）审字第70071827_A01号
中交地产股份有限公司

三、关键审计事项（续）

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对
<p>房地产开发项目的收入确认</p> <p>2025年度，中交地产股份有限公司合并财务报表中确认的房地产销售收入为13,332,574,723.03元，占营业收入总额的90.66%。</p> <p>房地产销售收入确认通常需要同时满足以下条件：项目已经竣工并验收合格达到合同约定的交付条件；签订正式房屋销售合同，并取得销售合同中约定的购买方付款证明；购买方已办理房屋交接手续，或收到书面交房通知后，对于无正当理由拒绝接受房屋交付的，已过书面交房通知书中约定的交付时限。</p> <p>由于房地产销售收入对中交地产股份有限公司合并财务报表的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上可能的个别差错汇总起来对中交地产股份有限公司合并财务报表的经营成果有可能产生重大影响，因此，将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p> <p>具体披露参见合并财务报表附注三、22与客户之间的合同产生的收入及附注五、39营业收入和营业成本。</p>	<p>我们执行的审计程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 测试与房地产销售收入确认相关的关键内部控制的设计与运行的有效性； 2. 检查房屋销售合同条款，以评价有关房地产销售收入确认的会计政策的恰当性； 3. 就 2025 年确认的房地产销售收入，抽取样本，并： <ol style="list-style-type: none"> (1) 检查竣工备案证明文件、面积实测报告以及房屋销售合同中的有关约定，评价项目是否已达到交付条件； (2) 检查购买方付款文件； (3) 检查房屋交付文件，如入伙公告、交房通知书、房屋交接单等； 4. 就确认收入的项目，选取样本，检查房屋交付文件，并结合开发产品监盘程序，检查销售收入确认的期间是否正确； 5. 对各主要房地产项目销售收入、销售成本、毛利及毛利率执行分析程序； 6. 检查财务报表附注三、22 及附注五、39 与收入有关的披露是否恰当。



审计报告（续）

安永华明（2026）审字第70071827_A01号
中交地产股份有限公司

三、关键审计事项（续）

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对
<p>应收账款的预期信用风险</p> <p>2025年12月31日，中交地产股份有限公司的合并财务报表中应收账款的账面原值为809,659,131.22元，计提坏账准备为66,965,844.82元，账面价值合计为742,693,286.40元。</p> <p>应收账款减值准备以预期信用损失为基础确认，中交地产股份有限公司管理层分析应收账款的历史回款情况、交易对方的信用等级及未来经济状况，以评估应收账款的信用风险。由于涉及重大会计估计和判断，且影响金额重大，因此将应收账款的可收回性确定为关键审计事项。</p> <p>具体披露参见财务报表附注三、9金融工具、附注三、29重大会计判断和估计、附注五、2应收账款。</p>	<p>我们执行的审计程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 评价管理层与应收账款的可收回性相关的关键内部控制的设计和运行的有效性； 2. 复核管理层对应收账款历史回款情况的分析，对选定的样本检查相关文件以复核应收账款账龄的准确性； 3. 对于单项计提坏账准备的应收账款，获取管理层编制的应收账款减值工作底稿，复核其预计未来可获得的现金流量作出评估的依据，包括客户的信用历史和经营状况、以往的交易历史和回款情况； 4. 对于按组合计提坏账准备的应收账款，评价管理层使用的预期信用损失模型的适当性以及管理层参照历史信用损失经验以及前瞻性影响确定的坏账准备计提比例的合理性； 5. 获取并抽样检查分析期末应收账款的期后回款情况； 6. 评价财务报表附注三、9金融工具、附注三、29重大会计判断和估计、附注五、2应收账款的披露是否恰当。



审计报告（续）

安永华明（2026）审字第70071827_A01号
中交地产股份有限公司

四、其他信息

中交地产股份有限公司管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，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（2026）审字第70071827_A01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。
- （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）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- （6）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。



审计报告（续）

安永华明（2026）审字第70071827_A01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（续）

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）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本年财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



王 静

中国注册会计师：王 静
（项目合伙人）



施晓珍

中国注册会计师：施晓珍

中国 北京

2026 年 4 月 13 日

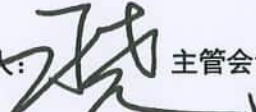


中交地产股份有限公司
合并资产负债表
2025年12月31日

人民币元

资产	附注五	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产			
货币资金	1	1,057,976,359.32	8,645,118,394.25
其中：存放财务公司款项		48,563.76	90,384,414.66
应收账款	2	742,693,286.40	643,262,428.97
应收款项融资		1,794,927.41	1,914,392.02
预付款项	3	6,862,604.09	46,856,096.17
其他应收款	4	48,351,103.47	3,733,841,304.74
存货	5	-	81,924,680,829.11
合同资产	6	38,733,815.81	29,996,234.42
一年内到期的非流动资产	7	-	1,567,380,064.64
其他流动资产	8	10,681,161.36	3,521,056,961.63
流动资产合计		1,907,093,257.86	100,114,106,705.95
非流动资产			
长期应收款	9	-	1,976,891,240.50
长期股权投资	10	-	4,621,744,986.54
其他权益工具投资	11	58,873,404.48	63,674,202.58
投资性房地产	12	140,338,441.36	365,070,605.90
固定资产	13	14,466,005.17	108,416,293.55
使用权资产	14	129,047,366.90	14,292,701.94
无形资产		7,471,156.63	24,457,419.23
长期待摊费用	15	93,619,919.97	45,354,772.49
递延所得税资产	16	23,203,781.95	242,151,894.71
其他非流动资产	17	2,809,873.39	121,520,940.16
非流动资产合计		469,829,949.85	7,583,575,057.60
资产总计		2,376,923,207.71	107,697,681,763.55

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：何海霞 会计机构负责人：何海霞

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交地产股份有限公司
合并资产负债表（续）
2025年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注五	2025年12月31日	2024年12月31日
流动负债			
短期借款	19	-	294,996,936.03
应付票据	20	-	54,694,080.82
应付账款	21	647,341,323.55	12,030,375,146.81
预收款项		8,601,023.59	18,343,168.31
合同负债	22	73,506,949.95	19,664,528,692.55
应付职工薪酬	23	21,631,406.01	224,859,482.17
应交税费	24	21,069,408.21	2,132,890,558.31
其他应付款	25	198,200,439.72	3,001,349,526.35
一年内到期的非流动负债	26	30,708,640.59	21,722,282,567.56
其他流动负债	27	22,225,505.81	1,232,965,854.05
流动负债合计		1,023,284,697.43	60,377,286,012.96
非流动负债			
长期借款	28	-	10,317,898,129.11
应付债券	29	-	5,485,738,062.99
租赁负债	30	108,824,491.91	6,303,549.21
长期应付款	31	3,385,221.08	20,026,799,347.44
长期应付职工薪酬		7,168,328.43	8,346,794.49
预计负债		-	6,681,567.30
递延收益	32	-	38,389,780.67
递延所得税负债	16	4,439,575.61	380,566,521.11
其他非流动负债	33	-	11,062,819.86
非流动负债合计		123,817,617.03	36,281,786,572.18
负债合计		1,147,102,314.46	96,659,072,585.14
股东权益			
股本	34	747,098,401.00	747,098,401.00
资本公积	35	6,529,759,576.37	29,941,899.98
其他综合损失	36	(50,868,760.63)	(47,999,110.71)
盈余公积	37	1,210,103.23	118,249,106.09
未弥补亏损	38	(6,018,819,882.51)	(4,426,219,215.53)
归属于母公司股东权益合计		1,208,379,437.46	(3,578,928,919.17)
少数股东权益		21,441,455.79	14,617,538,097.58
股东权益合计		1,229,820,893.25	11,038,609,178.41
负债和股东权益总计		2,376,923,207.71	107,697,681,763.55

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：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
合并利润表
2025年度

人民币元

	附注五	2025年	2024年
营业收入	39	14,706,894,571.24	18,302,042,505.45
减：营业成本	39	14,708,128,581.35	16,912,919,699.96
税金及附加	40	49,969,542.27	488,808,079.18
销售费用	41	486,815,512.33	741,965,203.21
管理费用	42	365,103,519.33	500,497,993.56
研发费用		412,811.14	17,246,775.57
财务费用	43	883,265,556.50	1,032,208,945.48
其中：利息费用		997,793,888.57	1,269,164,846.50
利息收入		124,392,772.71	249,701,673.19
加：其他收益	44	5,725,194.65	18,655,907.12
投资收益/（损失）	45	146,717,827.04	(185,664,402.45)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益/（损失）		146,717,827.04	(185,664,421.30)
信用减值损失	46	(49,407,742.71)	(541,154,523.86)
资产减值损失	47	(552,847.26)	(3,587,199,092.72)
资产处置收益		504,347.38	393,563.50
营业亏损		(1,683,814,172.58)	(5,686,572,739.92)
加：营业外收入	48	9,921,282.00	15,188,473.53
减：营业外支出	49	34,763,209.54	9,851,155.66
亏损总额		(1,708,656,100.12)	(5,681,235,422.05)
减：所得税费用	50	244,406,243.92	714,818,552.35
净亏损		(1,953,062,344.04)	(6,396,053,974.40)
其中：同一控制下企业合并中被合并方合并前净利润		-	65,714,005.45
按经营持续性分类			
持续经营净利润		33,185,204.74	97,857,645.42
终止经营净亏损		(1,986,247,548.78)	(6,493,911,619.82)
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净亏损		(1,709,639,669.84)	(5,179,081,987.92)
少数股东损益		(243,422,674.20)	(1,216,971,986.48)
其他综合（损失）/收益的税后净额		(2,869,649.92)	2,160,281.70
归属于母公司股东的其他综合（损失）/收益的税后净额		(2,869,649.92)	2,160,281.70
不能重分类进损益的其他综合（损失）/收益		(2,869,649.92)	2,160,281.70
重新计量设定受益计划变动额		379,690.55	(1,000,494.05)
其他权益工具投资公允价值变动		(3,249,340.47)	3,160,775.75
综合收益总额		(1,955,931,993.96)	(6,393,893,692.70)
归属于母公司股东的综合收益总额		(1,712,509,319.76)	(5,176,921,706.22)
归属于少数股东的综合收益总额		(243,422,674.20)	(1,216,971,986.48)
基本每股收益	51	(2.29)	(7.16)
稀释每股收益	51	(2.29)	(7.16)

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：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
合并股东权益变动表
2025年度



人民币元

2025年度

	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合损失	盈余公积	未弥补亏损	小计		
一、本年初余额	747,098,401.00	29,941,899.98	(47,999,110.71)	118,249,106.09	(4,426,219,215.53)	(3,578,928,919.17)	14,617,538,097.58	11,038,609,178.41
二、本年增减变动金额								
(一) 综合收益总额								
1. 净利润	-	-	-	-	(1,709,639,669.84)	(1,709,639,669.84)	(243,422,674.20)	(1,953,062,344.04)
2. 其他综合收益	-	-	(2,869,649.92)	-	-	(2,869,649.92)	-	(2,869,649.92)
(二) 股东投入和减少资本								
1. 注销子公司	-	-	-	-	-	-	(23,923,743.80)	(23,923,743.80)
2. 处置房地产开发业务	-	6,499,817,676.39	-	-	-	6,499,817,676.39	(13,897,550,223.79)	(7,397,732,547.40)
(三) 利润分配								
1. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	(431,200,000.00)	(431,200,000.00)
(四) 所有者权益内部结转								
1. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	(117,039,002.86)	117,039,002.86	-	-	-
(五) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本年年末余额	747,098,401.00	6,529,759,576.37	(50,868,760.63)	1,210,103.23	(6,018,819,882.51)	1,208,379,437.46	21,441,455.79	1,229,820,893.25

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：

会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交地产股份有限公司
合并股东权益变动表 (续)
2025年度

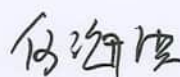
人民币元

2024 年度

	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合损失	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	695,433,689.00	161,125,582.76	(50,183,381.92)	118,249,106.09	690,981,283.42	1,615,606,279.35	16,059,450,607.20	17,675,056,886.55
加:同一控制下企业合并	-	182,183,910.30	23,989.51	-	61,869,761.88	244,077,661.69	15,044,459.80	259,122,121.49
二、本年年初余额	695,433,689.00	343,309,493.06	(50,159,392.41)	118,249,106.09	752,851,045.30	1,859,683,941.04	16,074,495,067.00	17,934,179,008.04
三、本年增减变动金额								
(一) 综合收益总额								
1. 净利润	-	-	-	-	(5,179,081,987.92)	(5,179,081,987.92)	(1,216,971,986.48)	(6,396,053,974.40)
2. 其他综合收益	-	-	2,160,281.70	-	-	2,160,281.70	-	2,160,281.70
(二) 股东投入和减少资本								
1. 股东投入的普通股	51,664,712.00	386,580,806.92	-	-	-	438,245,518.92	-	438,245,518.92
2. 股东减少的普通股	-	-	-	-	-	-	(98,000,000.00)	(98,000,000.00)
3. 同一控制下企业合并	-	(699,948,400.00)	-	-	-	(699,948,400.00)	-	(699,948,400.00)
(三) 利润分配								
1. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	(141,984,982.94)	(141,984,982.94)
(四) 其他	-	-	-	-	11,727.09	11,727.09	-	11,727.09
四、本年年末余额	747,098,401.00	29,941,899.98	(47,999,110.71)	118,249,106.09	(4,426,219,215.53)	(3,578,928,919.17)	14,617,538,097.58	11,038,609,178.41

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: 

会计机构负责人: 

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分




中交地产股份有限公司
合并现金流量表
2025年度

人民币元

	附注五	2025年	2024年
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,359,957,689.21	16,113,501,304.91
收到的税费返还		153,766,289.16	215,859,380.61
收到其他与经营活动有关的现金	53	1,187,105,324.20	2,373,660,671.49
经营活动现金流入小计		6,700,829,302.57	18,703,021,357.01
购买商品、接受劳务支付的现金		4,044,436,145.93	11,452,296,070.02
支付给职工以及为职工支付的现金		392,874,148.97	539,650,386.64
支付的各项税费		498,456,525.23	1,563,952,091.35
支付其他与经营活动有关的现金	53	2,042,774,190.15	1,972,270,452.60
经营活动现金流出小计		6,978,541,010.28	15,528,169,000.61
经营活动产生的现金流量净额	54	(277,711,707.71)	3,174,852,356.40
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		67,020,000.00	735,448,251.01
取得投资收益收到的现金		18,362,760.00	91,290,239.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		16,800.00	348,351.44
收到其他与投资活动有关的现金	53	865,095.29	-
投资活动现金流入小计		86,264,655.29	827,086,841.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,705,057.72	21,751,636.50
投资支付的现金		626,615,000.00	1,420,430,247.62
支付其他与投资活动有关的现金	53	6,926,705,030.17	-
投资活动现金流出小计		7,565,025,087.89	1,442,181,884.12
投资活动产生的现金流量净额		(7,478,760,432.60)	(615,095,042.34)

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：何海欣 会计机构负责人：何海欣

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分


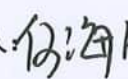
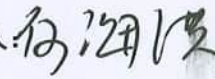


中交地产股份有限公司
合并现金流量表（续）
2025年度

人民币元

	附注五	2025年	2024年
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		-	438,245,518.92
取得借款所收到的现金		17,443,606,876.38	13,659,679,691.58
收到其他与筹资活动有关的现金	53	9,342,376.64	25,777,706.19
筹资活动现金流入小计		17,452,949,253.02	14,123,702,916.69
偿还债务支付的现金		15,260,305,883.14	16,737,434,300.53
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		917,130,219.68	1,822,820,048.03
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		43,523,743.80	75,124,086.80
支付其他与筹资活动有关的现金	53	22,726,671.82	727,018,432.87
筹资活动现金流出小计		16,200,162,774.64	19,287,272,781.43
筹资活动产生的现金流量净额		1,252,786,478.38	(5,163,569,864.74)
四、现金及现金等价物净减少额			
加：年初现金及现金等价物余额	54	(6,503,685,661.93)	(2,603,812,550.68)
	54	7,550,790,479.08	10,154,603,029.76
五、年末现金及现金等价物余额			
	54	1,047,104,817.15	7,550,790,479.08

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： 会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交地产股份有限公司
资产负债表
2025年12月31日

人民币元

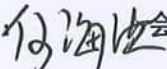
资产	附注十四	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产			
货币资金		645,988,855.43	1,277,157,012.17
其中：存放财务公司款项		-	55,697.06
预付款项		149,055.00	1,381,421.41
其他应收款	1	628,385.30	25,597,083,396.01
一年内到期的非流动资产		-	6,387,399,067.07
其他流动资产		238,732.70	1,616,001.78
流动资产合计		647,005,028.43	33,264,636,898.44
非流动资产			
长期应收款		-	1,606,973,433.66
长期股权投资	2	1,234,573,965.05	10,673,030,803.65
固定资产		546,065.99	1,970,052.23
使用权资产		5,821,207.30	35,790.96
无形资产		-	16,871,624.66
长期待摊费用		-	248,105.40
其他非流动资产		-	1,862,264.13
非流动资产合计		1,240,941,238.34	12,300,992,074.69
资产总计		1,887,946,266.77	45,565,628,973.13

本财务报表由以下人士签署：

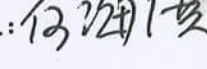
法定代表人



主管会计工作负责人



会计机构负责人



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分




中交地产股份有限公司
 资产负债表（续）
 2025年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注十四	2025年12月31日	2024年12月31日
流动负债			
短期借款		-	294,996,936.03
应付账款		4,721,605.02	-
应付职工薪酬		5,010,580.04	76,544,005.56
应交税费		191,767.30	5,141,893.91
其他应付款		584,877,622.23	8,012,424,954.63
一年内到期的非流动负债		2,152,849.88	11,917,729,883.10
其他流动负债		204,711.12	246,913,958.65
流动负债合计		597,159,135.59	20,553,751,631.88
非流动负债			
长期借款		-	600,000,000.00
应付债券		-	5,485,738,062.99
租赁负债		3,511,451.69	16,482.68
长期应付款		-	21,318,351,414.66
预计负债		-	6,681,567.30
递延收益		-	12,000,000.00
非流动负债合计		3,511,451.69	27,422,787,527.63
负债合计		600,670,587.28	47,976,539,159.51
股东权益			
股本		747,098,401.00	747,098,401.00
资本公积		5,258,950,156.18	1,155,432,308.06
其他综合损失		(56,900,000.00)	(56,900,000.00)
盈余公积		-	117,039,002.86
未弥补亏损		(4,661,872,877.69)	(4,373,579,898.30)
股东权益合计		1,287,275,679.49	(2,410,910,186.38)
负债和股东权益总计		1,887,946,266.77	45,565,628,973.13

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：何海洪 会计机构负责人：何海洪

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分




中交地产股份有限公司
利润表
2025年度

人民币元

	附注十四	2025年	2024年
营业收入	3	14,175,091.29	122,688,064.36
减：营业成本	3	8,733,165.49	1,928,514.67
税金及附加		973,742.83	2,878,749.30
销售费用		1,435,535.67	-
管理费用		131,946,590.26	143,735,153.85
研发费用		-	2,629,156.63
财务费用		1,041,645,074.28	(299,381,352.14)
其中：利息费用		1,101,868,498.95	1,637,954,880.17
利息收入		63,845,299.26	1,942,946,849.44
加：其他收益		201,996.71	545,691.82
投资收益	4	70,294,654.87	50,812,150.31
其中：对联营企业和合营企业的投资损失		(18,583,254.65)	(1,737,849.69)
信用减值转回/（损失）		6,869,550.41	(3,694,254,633.48)
资产减值损失		-	(710,187,634.39)
营业亏损		(1,093,192,815.25)	(4,082,186,583.69)
加：营业外收入		-	268,358.63
亏损总额		(1,093,192,815.25)	(4,081,918,225.06)
减：所得税费用		-	-
净亏损		(1,093,192,815.25)	(4,081,918,225.06)
其中：持续经营净亏损		(3,077,548.54)	(1,614,052.26)
终止经营净亏损		(1,090,115,266.71)	(4,080,304,172.80)
综合亏损总额		(1,093,192,815.25)	(4,081,918,225.06)

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：何海凌 会计机构负责人：何海凌

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交地产股份有限公司
 股东权益变动表
 2025年度

人民币元

2025年度

	股本	资本公积	其他综合损失	盈余公积	未弥补亏损	股东权益合计
一、 本年年初余额	747,098,401.00	1,155,432,308.06	(56,900,000.00)	117,039,002.86	(4,373,579,898.30)	(2,410,910,186.38)
二、 本年增减变动金额						
（一） 综合收益总额	-	-	-	-	(1,093,192,815.25)	(1,093,192,815.25)
（二） 所有者投入和减少资本						
1. 收购子公司	-	1,444,948.78	-	-	-	1,444,948.78
2. 处置房地产开发业务	-	4,789,933,732.34	-	-	-	4,789,933,732.34
（三） 所有者权益内部结转						
1. 弥补亏损	-	(687,860,833.00)	-	(117,039,002.86)	804,899,835.86	-
三、 本年年末余额	747,098,401.00	5,258,950,156.18	(56,900,000.00)	-	(4,661,872,877.69)	1,287,275,679.49

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：



会计机构负责人：



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中文地产股份有限公司
 股东权益变动表（续）
 2025年度

人民币元

2024 年度

	股本	资本公积	其他综合亏损	盈余公积	未弥补亏损	股东权益合计
一、 本年年初余额	695,433,689.00	1,166,211,623.45	(56,900,000.00)	117,039,002.86	(291,661,673.24)	1,630,122,642.07
二、 本年增减变动金额						
（一） 综合收益总额	-	-	-	-	(4,081,918,225.06)	(4,081,918,225.06)
（二） 所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入的普通股	51,664,712.00	386,580,806.92	-	-	-	438,245,518.92
2. 收购子公司	-	(397,360,122.31)	-	-	-	(397,360,122.31)
三、 本年年末余额	747,098,401.00	1,155,432,308.06	(56,900,000.00)	117,039,002.86	(4,373,579,898.30)	(2,410,910,186.38)

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：

何海凌

会计机构负责人：

何海凌

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分




中交地产股份有限公司
现金流量表
2025年度

人民币元

	2025年	2024年
一、经营活动产生的现金流量		
收到其他与经营活动有关的现金	836,551,843.38	331,549,627.49
经营活动现金流入小计	836,551,843.38	331,549,627.49
购买商品、接受劳务支付的现金	3,000.00	-
支付给职工以及为职工支付的现金	63,688,294.79	90,457,843.71
支付的各项税费	14,797,122.05	22,849,202.87
支付其他与经营活动有关的现金	3,241,383,621.33	1,165,147,621.66
经营活动现金流出小计	3,319,872,038.17	1,278,454,668.24
经营活动产生的现金流量净额	(2,483,320,194.79)	(946,905,040.75)
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	2,198,252,840.30	9,354,495,166.45
取得投资收益收到的现金	225,400,239.72	330,710,921.21
投资活动现金流入小计	2,423,653,080.02	9,685,206,087.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,682,828.50	7,793,368.66
投资支付的现金	4,227,247,415.67	11,750,111,149.92
投资活动现金流出小计	4,228,930,244.17	11,757,904,518.58
投资活动产生的现金流量净额	(1,805,277,164.15)	(2,072,698,430.92)

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：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
现金流量表（续）
2025年度

人民币元

	2025年	2024年
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	-	438,245,518.92
取得借款所收到的现金	12,381,839,726.03	9,642,395,106.71
收到其他与筹资活动有关的现金	9,342,376.64	25,777,706.19
筹资活动现金流入小计	12,391,182,102.67	10,106,418,331.82
偿还债务支付的现金	8,256,057,300.00	6,400,557,600.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	463,993,871.95	756,052,032.37
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	13,712,278.80	18,118,784.37
筹资活动现金流出小计	8,733,763,450.75	7,174,728,416.74
筹资活动产生的现金流量净额	3,657,418,651.92	2,931,689,915.08
四、现金及现金等价物净减少额	(631,178,707.02)	(87,913,556.59)
加：年初现金及现金等价物余额	1,276,111,584.48	1,364,025,141.07
五、年末现金及现金等价物余额	644,932,877.46	1,276,111,584.48

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：

何海霞 会计机构负责人：何海霞

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



一、基本情况

中交地产股份有限公司（以下简称“本公司”）（原名称为“重庆国际实业投资股份有限公司”）系经重庆市经济体制改革委员会渝改革[1992]148号文批准，由中国重庆国际经济技术合作公司联合重庆市建设投资公司等单位共同发起，采用定向募集方式设立的股份有限公司。

本公司成立于1993年2月3日，设立时本公司股本为5,000万元。1997年4月经中国证监会证监发字[1997]119号文和证监发字[1997]120号文批准，本公司在深圳证券交易所发行1,000万股普通股股票，每股面值1元，发行完成后本公司股本总额增加至6,000万元。

1999年，中国重庆国际经济技术合作公司和其他发起人将持有的本公司1,200万股股票转让给北京中经四通信息技术发展有限公司（简称“中经四通”），转让后中经四通成为本公司第一大股东。1999年至2001年间重庆皇丰实业有限公司（简称“重庆皇丰”）、上海万浦精细设备经销有限公司（简称“上海万浦”）、上海华岳投资管理公司（简称“上海华岳”）通过受让法人股分别成为本公司第二、第三、第四大股东，上述前四大股东同受德隆国际战略投资有限公司（简称“德隆国际”）控制。

2000年11月，经中国证监会证监公司字[2000]161号文批准，本公司向社会公众股东配售600万股普通股股票，并于2000年12月办理了工商登记变更。

2004年8月，本公司的全部资产根据相关协议由中国华融资产管理公司（现更名为中国华融资产管理股份有限公司，以下简称“华融”）托管。

2005年9月29日，华融、中经四通、重庆皇丰、上海万浦、上海华岳与重庆渝富资产管理股份有限公司（于2020年7月更名为重庆渝富资本运营集团有限公司，简称“重庆渝富”）签订了股权转让协议，将本公司前四大股东持有的合计47.87%的本公司股权以300万元的价格转让给重庆渝富，转让后重庆渝富成为本公司第一大股东。

2007年10月29日，本公司召开临时股东大会，审议并通过《关于公司向特定对象非公开发行股份收购资产方案的议案》以及股权分置改革方案。

2008年5月5日，中国证券监督管理委员会下发《关于核准重庆国际实业投资股份有限公司向特定对象发行股份购买资产的批复》（证监许可字[2008]637号文），核准本公司以每股面值1元，发行价格每股5.77元，向中住地产开发有限公司（以下简称“中住地产”）、湖南华夏科技投资发展有限公司（现更名为湖南华夏投资集团有限公司）、中国高新投资集团公司等公司合计发行220,624,755股普通股股票购买相关资产。交易事项完成并进行工商登记变更后，本公司的股本变更为286,624,755.00元。

2008年12月5日，本公司实施股权分置改革方案，以方案实施股权登记日本公司流通股股份2,600万股为基数，以资本公积金转增10,569,130股，转增比例为每10股转增4.06505股，股权分置改革方案实施后，本公司的股本变更为297,193,885.00元。



一、 基本情况（续）

2008年，本公司进行重大资产重组后，经营范围变更为从事房地产开发经营业务，实业投资，物业管理，高科技开发，设备租赁，代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务；销售矿产品（不含国家规定产品）等。

重组后，本公司成为中住地产的控股子公司，中国房地产开发集团公司（现更名为中国房地产开发集团有限公司，以下简称“中房集团”）成为本公司的实际控制人。2010年中房集团与中国交通建设集团有限公司（以下简称“中交集团”）重组，重组后中交集团成为本公司的最终控制人。

2012年12月，本公司名称由重庆国际实业投资股份有限公司变更为中房重地产股份有限公司。

2013年12月，本公司名称由中房重地产股份有限公司变更为中房地产股份有限公司。

2015年7月，中房集团将持有的中住地产100%股权无偿划转至中交房地产集团有限公司（以下简称“中交房地产集团”），中交房地产集团成为本公司的实际控制人。

2017年9月，本公司名称由中房地产股份有限公司变更为中交地产股份有限公司。

2018年6月，本公司派送股票股利，按2017年末总股本 297,193,885 股为基数，每 10 股派送股票股利 5 股，共派送股票股利 148,596,942 股。派送完成后，本公司股本变更为445,790,827.00元。

2018年12月6日，中交房地产集团收到中国证券登记结算有限责任公司出具的《证券过户登记确认书》，过户完成后，中交房地产集团成为本公司控股股东，中交集团为本公司最终控制人。

2019年5月，本公司派送股票股利，按2018年末总股本 445,790,827 股为基数，每10股派送股票股利2股，共派送股票股利89,158,165股。派送完成后，本公司股本变更为 534,948,992.00元。

2020年4月，本公司按2019年末总股本534,948,992股为基数，每10股派送股票股利1股，共派送股票股利53,494,899股；以资本公积转增股本106,989,798股，转增比例为每10股转增2股。派送股票股利及资本公积转增股本完成后，本公司股本变更为 695,433,689.00元。



一、 基本情况（续）

经中国证券监督管理委员会出具的《关于同意中交地产股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可[2023]1347号）的核准，本公司向特定对象发行人民币普通股A股股票数量51,664,712股，每股发行价格为人民币8.59元，募集资金总额为人民币443,799,876.08元，扣除各项发行费用合计人民币5,554,357.16元（不含增值税）后，实际募集资金净额为人民币438,245,518.92元。截至2024年6月18日，本次发行普通股募集资金已全部到账，业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具了安永华明（2024）验字第70071827_A01号验资报告。变更后的股本为人民币747,098,401.00元。

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（以下简称“重大资产重组”）。

重大资产重组后，本公司及子公司（统称“本集团”）主要从事物业服务和资产管理与运营（包括商业管理及自持物业租赁）等轻资产业务，实现向轻资产运营模式的战略转型。

本财务报表业经本公司董事会于2026年4月13日决议批准报出。根据本公司章程，本财务报表将提交股东会审议。

二、 财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本财务报表还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》披露有关财务信息。

2. 持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。



三、重要会计政策及会计估计

本集团根据实际生产经营特点制定了具体会计政策及会计估计，主要体现在应收款项坏账标准的计提、存货计价方法、存货跌价准备、收入确认和计量等。

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2025年12月31日的财务状况以及2025年度的经营成果和现金流量。

2. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3. 记账本位币

本集团记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

4. 财务报表披露遵循的重要性标准确定方法和选择依据

	重要性标准
应收款项坏账准备收回或转回金额重要的	单项金额占比超过本集团本年收回或转回坏账金额的 10%且金额超过 1000 万元
本年核销的重要应收款项	单项金额占比超过本集团坏账准备年末余额的 10%
账龄超过 1 年的重要合同负债	单项金额占比超过本集团合同负债年末余额的 5%
账龄超过 1 年的重要应付账款	单项金额占比超过本集团应付账款年末余额的 10%
账龄超过 1 年的重要应付股利	单项金额占比超过本集团应付股利年末余额的 10%
账龄超过 1 年的重要其他应付款	单项金额占比超过本集团其他应付款年末余额的 10%
不涉及现金的重大投资和筹资活动	单项金额超过 5000 万元
存在重要少数股东权益的子公司	单项金额占比超过本集团少数股东权益年末余额的 5%且超过本集团少数股东损益发生额的 5%
重要的合营企业或联营企业	对单个被投资单位的长期股权投资账面价值占比超过本集团长期股权投资年末账面价值的 5%

5. 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

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



三、 重要会计政策及会计估计（续）

5. 企业合并（续）

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

6. 合并财务报表

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

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处置子公司财务报表进行必要的调整。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当年亏损超过了少数股东在该子公司年初股东权益中所享有的份额的，其余部分仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对处置子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当年年初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。



三、重要会计政策及会计估计（续）

7. 合营安排分类及共同经营

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

8. 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

9. 金融工具

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

（1）金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出：

- （1）收取金融资产现金流量的权利届满；
- （2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或者，虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

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）

9. 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，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

（2）金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当年损益的金融资产，相关交易费用直接计入当年损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当年损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本集团不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当年损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。



三、重要会计政策及会计估计（续）

9. 金融工具（续）

（3）金融负债分类和计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（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

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、租赁应收款、合同资产及财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本集团选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产及财务担保合同，本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义等披露参见附注八、1。

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



三、重要会计政策及会计估计（续）

9. 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

本集团考虑了不同客户的信用风险特征，以共同风险特征为依据，以账龄组合/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。本集团划分的组合：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

本集团根据合同约定收款日确认账龄。

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

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。

（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）

9. 金融工具（续）

（7）金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

10. 存货

存货按照成本进行初始计量。存货主要包括在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品、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、建筑安装工程支出、资本化的利息及其他直接和间接开发费用。开发成本于完工后结转为开发产品。

开发产品采用个别计价法确定其实际成本。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。

11. 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；该组成部分是专为转售而取得的子公司。



三、重要会计政策及会计估计（续）

11. 终止经营（续）

终止经营损益在利润表中与持续经营损益分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等损益及处置损益作为终止经营列报。对于当期列报的终止经营，本集团在当期财务报表中将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营列报。

12. 长期股权投资

长期股权投资包括对处置子公司、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。

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

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



三、 重要会计政策及会计估计（续）

12. 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，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

13. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当年损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

14. 固定资产

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

14. 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%

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

15. 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当年损益。

当资本支出和借款费用已经发生，且为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，借款费用开始资本化。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当年损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：专门借款以当年实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

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）

16. 资产减值

对除存货、合同资产及与合同成本有关的资产、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试；对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当年损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

17. 长期待摊费用

长期待摊费用是指已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出、装修费和预付的租赁费等。长期待摊费用按其为本集团带来的经济利益的期限采用直线法摊销。

18. 职工薪酬

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

（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）

本集团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）

18. 职工薪酬（续）

（3）离职后福利（设定受益计划）

本集团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集团服务的期间及有关补贴福利政策确定。

本集团部分职工已办理内部退休。应付内部退休费在本集团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集团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。

本集团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；本集团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。本集团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

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



三、 重要会计政策及会计估计（续）

19. 预计负债

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本集团，同时有关金额能够可靠地计量的，本集团将其确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核并进行适当调整以反映当前最佳估计数。

以预期信用损失进行后续计量的财务担保合同列示于预计负债。

20. 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。

21. 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）

22. 与客户之间的合同产生的收入

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

（1） 销售商品合同

本集团通常通过向客户交付商品房等商品履行履约义务，在综合考虑了下列因素的基础上，以某一时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。本集团在房屋完工且经验收合格，与购买方签订了销售合同，取得了购买方付款证明并交付时确认房地产销售收入的实现。购买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付时限结束后即确认房地产销售收入的实现。

对于合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，使用将合同对价的名义金额折现为商品现销价格的折现率，将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。对于预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔未超过一年的，本集团未考虑合同中存在的重大融资成分。

根据合同约定、法律规定等，本集团为所销售的商品房等商品提供质量保证，属于为向客户保证所销售的商品符合既定标准的保证类质量保证。

（2） 提供服务合同

本集团通过向客户提供物业管理服务、代建项目管理服务及咨询服务履行履约义务，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照投入法，根据时间进度、发生的成本确定提供建造服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。



三、 重要会计政策及会计估计（续）

23. 合同资产与合同负债

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

（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。

本集团对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、9。

（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。

24. 与合同成本有关的资产

本集团与合同成本有关的资产包括合同取得成本。

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产，除非该资产摊销期限不超过一年。

本集团对与合同成本有关的资产采用与该资产相关的收入确认相同的基础进行摊销，计入当年损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本集团将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- （1） 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- （2） 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

25. 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）

25. 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。

26. 递延所得税

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- （1）应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的单项交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；
- （2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

- （1）可抵扣暂时性差异是在以下单项交易中产生的：该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；
- （2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣该暂时性差异的应纳税所得额。



三、重要会计政策及会计估计（续）

26. 递延所得税（续）

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当年所得税资产及当年所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当年所得税资产及当年所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

27. 租赁

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

（1）作为承租人

除了短期租赁和低价值资产租赁，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团按照各部分单独价格的相对比例分摊合同对价。

在租赁期开始日，本集团将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，按照成本进行初始计量。使用权资产成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人发生的初始直接费用；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本集团因租赁付款额变动重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。本集团后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。



三、重要会计政策及会计估计（续）

27. 租赁（续）

（1）作为承租人（续）

在租赁期开始日，本集团将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。租赁付款额包括固定付款额及实质固定付款额扣除租赁激励后的金额、取决于指数或比率的可变租赁付款额、根据担保余值预计应支付的款项，还包括购买选择权的行权价格或行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是本集团合理确定将行使该选择权或租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

本集团将在租赁期开始日，租赁期不超过12个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。本集团对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

（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，本集团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。

28. 公允价值计量

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。



三、 重要会计政策及会计估计（续）

29. 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

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

经营租赁——作为出租人

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，根据租赁合同的条款，本集团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

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

投资性房地产与自用房地产的划分

本集团决定所持有的物业是否符合投资性房地产的定义，并在进行判断的时候建立了相关标准。本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。因此，本集团会考虑物业产生现金流的方式是否在很大程度上独立于本集团持有的其他资产。有些物业的一部分用于赚取租金或资本增值，剩余部分用于生产商品、提供劳务或者经营管理。如果用于赚取租金或资本增值的部分能够单独出售或者出租，本集团对该部分单独核算。如果不能，则只有在用于生产商品、提供劳务或者经营管理的部分不重大时，该物业才会被划分为投资性房地产。本集团在决定辅助服务的重大程度是否足以使该物业不符合投资性房地产的确认条件时，乃按个别物业基准单独作出判断。

业务模式

金融资产于初始确认时的分类取决于本集团管理金融资产的业务模式，在判断业务模式时，本集团考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时，本集团需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。



三、 重要会计政策及会计估计（续）

29. 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

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

存货跌价准备

本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。管理层对存货的可变现净值计算涉及到对估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费的估计。该等估计的变化将会影响存货的账面价值和未来年度的利润。

除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

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



三、 重要会计政策及会计估计（续）

29. 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

本集团须缴纳土地增值税。土地增值税的拨备是管理层根据有关税收法律及法规要求而作出的最佳估计。实际土地增值税负债须于土地增值税清算时由税务机关厘定。最终的土土地增值税计算结果可能有别于初始入账的金额，任何差异将会影响实现差异期间的土地增值税支出及相关计提金额。

在建房地产开发成本的确认及分摊

房地产建造的成本于工程在建期间记为存货，并将于房地产销售收入确认后结转房地产销售成本。在最终结算工程成本和其他有关的房地产开发成本之前，该等成本需要本集团管理层按照预算成本和开发进度进行估计。本集团的房地产开发一般分期进行。直接与某一期开发有关的成本记作该期的成本。不同阶段的共同成本按照可出售面积分摊至各个阶段。倘若工程成本的最终结算及相关成本分摊与最初估计不同，则工程成本及其他成本的增减会影响未来年度的利润。

固定资产和投资性房地产的可使用年限

本集团对固定资产和投资性房地产在预计使用寿命内计提折旧或摊销。本集团定期复核相关资产的预计使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。资产使用寿命是本集团根据对同类资产的已往经验并结合预期的技术改变而确定。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。



四、 税项

本集团 2025 年度主要税项及其税率列示如下：

- 增值税
- 本公司及下属子公司凡被认定为增值税一般纳税人，按应税收入6%、9%或13%的税率计算销项税，并按扣除当年允许抵扣进项税额后的差额缴纳增值税；根据财政部税务总局公告2023年第19号的规定，自2023年1月1日至2027年12月31日，本公司下属子公司小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率征收增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，减按1%预征率预缴增值税。

根据2016年财政部和国家税务总局颁发的《营业税改征增值税试点有关事项的规定》，本集团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。本公司下属子公司上海远通置业有限公司和长沙瑞季酒店管理有限公司、中交物业（海南）有限公司及中交物业服务（张家口桥东区）有限公司按照小型微利企业所得税减免政策计缴，对年应纳税所得额不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

根据国家税务总局海南省税务局公告2025年第2号的规定，自2025年1月1日至2027年12月31日，本公司下属子公司中交物业（海南）有限公司为注册在海南自由贸易港并实质性运营的鼓励类产业企业，适用减按15%的税率征收企业所得税。

根据财政部税务总局公告2020年第23号的规定，自2021年1月1日至2030年12月31日，本公司下属子公司中交物业服务（重庆）有限公司为设在西部地区的鼓励类产业企业，适用减按15%的税率征收企业所得税。



五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2025年12月31日	2024年12月31日
库存现金	30.00	59,730.51
银行存款	1,049,281,973.56	8,542,924,112.10
其他货币资金	8,645,792.00	11,750,136.98
存放财务公司款项	48,563.76	90,384,414.66
合计	1,057,976,359.32	8,645,118,394.25

2. 应收账款

(1) 按账龄披露

	2025年12月31日	2024年12月31日
1年以内	615,476,374.93	558,041,206.20
1年至2年	142,040,480.80	80,371,089.48
2年至3年	31,893,681.10	23,509,349.25
3年至4年	15,409,322.23	5,847,966.25
4年至5年	3,540,096.38	1,587,501.48
5年以上	1,299,175.78	2,398,004.63
小计	809,659,131.22	671,755,117.29
减：应收账款坏账准备	66,965,844.82	28,492,688.32
合计	742,693,286.40	643,262,428.97



五、 财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款（续）

(2) 按坏账计提方法分类披露

2025年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	25,152,687.10	3.11	12,611,060.24	50.14	12,541,626.86
按信用风险特征组合计提坏账准备	784,506,444.12	96.89	54,354,784.58	6.93	730,151,659.54
合计	809,659,131.22	100.00	66,965,844.82	8.27	742,693,286.40

2024年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	671,755,117.29	100.00	28,492,688.32	4.24	643,262,428.97

单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

	2025年			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
三亚中交瀚星投资有限公司	20,056,416.53	10,023,855.92	49.98	存在一定回收风险
中交地产武汉开发有限公司	5,096,270.57	2,587,204.32	50.77	存在一定回收风险
合计	25,152,687.10	12,611,060.24	50.14	



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（续）

于2025年12月31日，组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

账龄	账面余额	减值准备	计提比例（%）
6个月以内	491,666,001.52	3,297,248.82	0.67
6个月至1年	118,450,120.00	4,982,574.63	4.21
1年至2年	128,522,413.31	23,876,275.55	18.58
2年至3年	30,352,988.40	9,238,764.69	30.44
3年至4年	12,788,455.73	10,233,455.73	80.02
4年以上	2,726,465.16	2,726,465.16	100.00
合计	784,506,444.12	54,354,784.58	6.93

于2024年12月31日，组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

账龄	账面余额	减值准备	计提比例（%）
6个月以内	476,920,610.57	2,373,788.29	0.50
6个月至1年	81,120,595.63	1,650,367.43	2.03
1年至2年	80,371,089.48	7,930,234.14	9.87
2年至3年	23,509,349.25	7,500,153.88	31.90
3年至4年	5,847,966.25	5,052,638.47	86.40
4年以上	3,985,506.11	3,985,506.11	100.00
合计	671,755,117.29	28,492,688.32	4.24



五、 财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款（续）

(3) 坏账准备的情况

应收账款坏账准备的变动如下：

	2025年	2024年
年初余额	28,492,688.32	20,675,234.24
本年计提	54,991,956.51	11,600,038.56
本年收回或转回	(1,848,099.14)	(3,782,584.48)
重大资产重组减少	(14,670,700.87)	-
年末余额	66,965,844.82	28,492,688.32

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款和合同资产情况

于 2025 年 12 月 31 日，应收账款和合同资产金额前五名如下：

债务人名称	应收账款 年末余额	合同资产 年末余额	应收账款和 合同资产 年末余额	占应收账款和 合同资产 年末余额 合计数的比例 (%)	应收账款 坏账准备和合同 资产减值准备 年末余额
中交集团	67,037,149.99	-	67,037,149.99	7.90	335,984.75
中交中南工程局有限公司	47,795,516.39	-	47,795,516.39	5.63	238,977.57
中交一公局集团建筑工程有限公司	29,005,459.74	-	29,005,459.74	3.41	145,027.30
汕尾市万德隆投资有限公司	-	25,797,231.03	25,797,231.03	3.04	128,986.15
汕头市澄海区凤翔街道办事处	25,632,179.01	-	25,632,179.01	3.02	632,551.48
合计	169,470,305.13	25,797,231.03	195,267,536.16	23.00	1,481,527.25



五、 财务报表主要项目注释（续）

3. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

	2025年12月31日		2024年12月31日	
	账面余额	比例（%）	账面余额	比例（%）
1年以内	6,705,749.31	97.71	42,107,870.54	89.87
1年至2年	156,854.78	2.29	2,827,930.28	6.03
2年至3年	-	-	701,924.14	1.50
3年以上	-	-	1,218,371.21	2.60
合计	6,862,604.09	100.00	46,856,096.17	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

	年末余额	占预付款项年末余额合计数的比例（%）
咏袁环境科技工程集团有限公司	1,150,166.00	16.76
海南电网有限责任公司	1,047,270.16	15.26
国网汇通金财（北京）信息科技有限公司	406,251.78	5.92
中银保险有限公司	307,500.00	4.48
海口开源水务有限公司	189,188.63	2.76
合计	3,100,376.57	45.18

4. 其他应收款

	2025年12月31日	2024年12月31日
应收利息	-	200,205,871.51
其他应收款	48,351,103.47	3,533,635,433.23
合计	48,351,103.47	3,733,841,304.74



五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

应收利息

（1） 应收利息分类

	2025年12月31日	2024年12月31日
关联方借款利息	-	274,477,300.03
减：坏账准备	-	74,271,428.52
合计	-	200,205,871.51

于 2025 年 12 月 31 日，本集团无重要的逾期应收利息。

（2） 坏账准备计提情况

2024 年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
		(%)		(%)	
正常风险组合（注1）	105,686,456.44	38.50	606,090.59	0.57	105,080,365.85
单项计提坏账准备（注2）	168,790,843.59	61.50	73,665,337.93	43.64	95,125,505.66
合计	274,477,300.03	100.00	74,271,428.52	27.06	200,205,871.51

注1： 正常风险组合，除单项计提信用损失准备的应收利息以外的客户，结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，按账龄分析法对本组合的应收利息计提信用损失准备。

注2： 单项计提信用损失准备的应收利息是指信用风险已显著变化且单独进行减值测试的应收利息，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备。



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：

	2024 年		计提理由
	账面余额	坏账准备	
重庆铭乘房地产开发有限公司	40,726,596.77	3,054,494.76	债务人经营成果低于预期
重庆铭勤房地产开发有限公司	29,303,006.26	10,050,931.15	债务人经营成果低于预期
武汉嘉秀房地产开发有限公司	29,142,246.57	17,233,702.85	债务人经营成果低于预期
郑州滨悦房地产开发有限公司	27,133,091.12	23,385,280.75	债务人经营成果低于预期
重庆葆和房地产开发有限公司	22,685,855.65	5,576,015.53	债务人经营成果低于预期
其他	19,800,047.22	14,364,912.89	债务人经营成果低于预期
合计	168,790,843.59	73,665,337.93	



五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

应收利息（续）

（2） 坏账准备计提情况（续）

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

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

（3） 坏账准备的情况

应收利息坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年收回 或转回	其他	重大资产重组	年末 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12月31日	2024年12月31日
1年以内	39,183,826.85	962,190,470.94
1年至2年	1,794,957.45	280,176,152.88
2年至3年	916,700.79	1,409,725,424.13
3年至4年	4,566,621.00	773,508,241.44
4年至5年	818,040.71	395,729,504.53
5年以上	4,364,611.63	652,077,163.27
小计	51,644,758.43	4,473,406,957.19
减：其他应收款坏账准备	3,293,654.96	939,771,523.96
合计	48,351,103.47	3,533,635,433.23

（2） 按款项性质分类情况

	2025年12月31日	2024年12月31日
应收关联方款项	9,826,446.60	4,064,292,343.77
押金及保证金	5,255,012.67	183,314,168.69
代垫款	17,276,174.71	164,947,559.62
其他	19,287,124.45	60,852,885.11
合计	51,644,758.43	4,473,406,957.19



五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

（3） 坏账准备计提情况

2025年

	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）	34,898,161.94	67.57	212,050.96	0.61	34,686,110.98
正常风险组合（注2）	14,666,874.92	28.40	1,001,882.43	6.83	13,664,992.49
单项计提坏账准备 （注3）	2,079,721.57	4.03	2,079,721.57	100.00	-
合计	51,644,758.43	100.00	3,293,654.96	6.38	48,351,103.47

2024年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
低风险组合（注1）	734,811,313.75	16.43	4,846,926.53	0.66	729,964,387.22
正常风险组合（注2）	1,704,448,614.63	38.10	35,189,088.70	2.06	1,669,259,525.93
单项计提坏账准备 （注3）	2,034,147,028.81	45.47	899,735,508.73	44.23	1,134,411,520.08
合计	4,473,406,957.19	100.00	939,771,523.96	21.01	3,533,635,433.23

注1： 低风险组合，根据信用风险特征划分为低风险的组合，比如押金及保证金、本集团并表范围内的关联单位、联合营单位等。

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

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



五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

（3） 坏账准备计提情况（续）

于2025年12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	34,898,161.94	212,050.96	0.61
正常风险组合	14,666,874.92	1,001,882.43	6.83
合计	49,565,036.86	1,213,933.39	2.45



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			2024年		计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	
中交富力（北京）置业有限公司	-	-	-	450,000,000.00	168,300,000.00	存在一定回收风险
佛山香颂置业有限公司	-	-	-	366,137,602.36	157,933,570.93	存在一定回收风险
北京茂康企业管理有限公司	-	-	-	257,720,817.49	143,957,443.11	存在一定回收风险
佛山中交房地产开发有限公司	-	-	-	245,996,849.26	152,764,066.47	存在一定回收风险
武汉嘉秀房地产开发有限公司	-	-	-	236,300,332.26	139,837,637.74	存在一定回收风险
其他	2,079,721.57	2,079,721.57	100.00	477,991,427.44	136,942,790.48	存在一定回收风险
合计	2,079,721.57	2,079,721.57	100.00	2,034,147,028.81	899,735,508.73	



五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

（3） 坏账准备计提情况（续）

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

	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
年初余额	15,040,585.80	7,962,576.22	916,768,361.94	939,771,523.96
年初余额在本年阶段 转换	(1,126,907.49)	(1,312,761.61)	2,439,669.10	-
本年计提	989,684.82	5,050,801.51	273,894.01	6,314,380.34
本年转回	(1,785,008.82)	(1,100,349.16)	(748,604.24)	(3,633,962.22)
其他变动	533,075.51	1,802,601.67	(48,662,288.80)	(46,326,611.62)
重大资产重组	(13,363,804.50)	(11,987,923.51)	(867,479,947.49)	(892,831,675.50)
年末余额	287,625.32	414,945.12	2,591,084.52	3,293,654.96



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：

	年初余额	本年计提	本年收回或转回	其他变动	重大资产重组	年末余额
低风险组合	4,846,926.53	214,833.61	(458,137.44)	(71,708.91)	(4,319,862.83)	212,050.96
正常风险组合	35,189,088.70	5,935,614.04	(2,427,220.54)	(10,790.42)	(37,684,809.35)	1,001,882.43
单项计提坏账准备	899,735,508.73	163,932.69	(748,604.24)	(46,244,112.29)	(850,827,003.32)	2,079,721.57
合计	939,771,523.96	6,314,380.34	(3,633,962.22)	(46,326,611.62)	(892,831,675.50)	3,293,654.96



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） 按欠款方归集的年末余额其他应收款金额前五名

于 2025 年 12 月 31 日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款 余额合计数的 比例（%）	性质	账龄	坏账准备 年末余额
华通置业有限公司	685,000.00	1.33	应收关联方款项	7至12个月	24,905.00
	4,296,000.00	8.32		3至4年	
杭州市余杭区房地产管理处 住宅物业保修金	1,799,992.02	3.49	应收非关联方款项	5年以上	8,999.96
重庆巴渝春餐饮管理 有限公司	1,311,051.65	2.54	应收非关联方款项	6个月以内	6,555.26
中交一公局集团有限公司	1,076,693.10	2.08	应收关联方款项	6个月以内	5,383.47
中交一公局（郑州）投资 建设有限公司	1,052,977.46	2.04	应收关联方款项	6个月以内	5,264.89
合计	10,221,714.23	19.80			51,108.58



五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 存货

(1) 存货分类

	2024年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	48,029,294,307.05	2,717,837,716.05	45,311,456,591.00
开发产品	39,782,922,912.72	3,169,713,243.42	36,613,209,669.30
其他	14,568.81	-	14,568.81
合计	87,812,231,788.58	5,887,550,959.47	81,924,680,829.11

(2) 存货跌价准备

	年初余额	本年转销	重大资产重组减少	年末余额
2025年	5,887,550,959.47	606,715,084.90	5,280,835,874.57	-

于2024年12月31日，存货年末余额中含有借款费用及融资成分利息资本化金额为8,789,682,862.35元，其中本年资本化金额为1,688,689,362.51元。2024年用于计算确定借款费用资本化金额的平均资本化率为2.41%。

于2024年12月31日，账面价值23,806,228,306.61元的存货由于用于银行借款抵押而所有权受到限制，账面价值164,566,779.06元的存货已完成过户尚未转移房屋控制权而所有权受到限制，账面价值1,061,466,516.71元的存货由于诉讼纠纷而所有权受到限制，参见附注五、18。



五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 存货（续）

开发成本明细情况如下：

项目名称	开工时间	预计/已竣工 时间	预计总投资 金额	年初余额	本年增加	本年减少	重大资产重组减少	年末余额	存货跌价准备
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	-	-	-
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	-	-
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	-	-	-
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	-	-
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	-	-	-
其他				19,940,927,688.86	1,023,892,941.70	839,134,865.28	20,125,685,765.28	-	-
合计				48,029,294,307.05	2,014,811,526.83	18,133,527,385.20	31,910,578,448.68	-	-



五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 存货（续）

开发产品明细情况如下：

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	重大资产重组减少	年末余额	存货跌价准备
厦门五缘海悦	2025年5月	-	5,261,651,970.61	-	5,261,651,970.61	-	-
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	-	-
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	-	-
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	-	-
青岛楼山春晓	2023年12月	1,430,466,111.70	-	-	1,430,466,111.70	-	-
其他		29,801,377,346.91	12,869,664,201.58	14,036,064,047.74	28,634,977,500.75	-	-
合计		39,782,922,912.72	18,133,527,385.20	14,536,682,166.73	43,379,768,131.19	-	-



五、 财务报表主要项目注释（续）

6. 合同资产

	2025年12月31日			2024年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
汕尾市万德隆投资有限公司	25,797,231.03	128,986.15	25,668,244.88	11,740,637.01	58,703.19	11,681,933.82
华通置业有限公司	9,571,757.70	478,587.89	9,093,169.81	10,425,523.05	-	10,425,523.05
中国交通建设股份有限公司	3,567,834.61	17,839.17	3,549,995.44	3,567,834.61	-	3,567,834.61
北京一二零一印刷有限公司	424,528.32	2,122.64	422,405.68	1,139,847.45	-	1,139,847.45
石家庄绿筠房地产开发有限公司	-	-	-	3,197,080.89	15,985.40	3,181,095.49
合计	39,361,351.66	627,535.85	38,733,815.81	30,070,923.01	74,688.59	29,996,234.42

合同资产减值准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年转回	年末余额
2025年	74,688.59	568,832.66	(15,985.40)	627,535.85

本集团合同资产分账龄的预期信用损失情况如下：

	2025年12月31日			2024年12月31日		
	估计发生违约的 账面余额	预期信用 损失率 (%)	整个存续期预 期信用损失	估计发生违约 的账面余额	预期信用 损失率 (%)	整个存续期预 期信用损失
合计	39,361,351.66	1.59	627,535.85	30,070,923.01	0.25	74,688.59



五、 财务报表主要项目注释（续）

7. 一年内到期的非流动资产

	2025年12月31日	2024年12月31日
一年内到期的长期应收款（附注五、9）	-	1,804,401,100.38
减：坏账准备（附注五、9）	-	237,021,035.74
合计	-	1,567,380,064.64

8. 其他流动资产

	2025年12月31日	2024年12月31日
待抵扣税金	6,664,215.14	799,513,027.92
预缴税金	1,369,163.95	2,391,759,272.73
合同取得成本	-	327,308,856.87
其他	2,647,782.27	2,475,804.11
合计	10,681,161.36	3,521,056,961.63



五、 财务报表主要项目注释（续）

9. 长期应收款

(1) 长期应收款情况

	2024年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收关联方款项	3,761,993,387.41	244,426,499.08	3,517,566,888.33
履约保证金	6,186,000.00	30,930.00	6,155,070.00
质量保证金	20,652,609.86	103,263.05	20,549,346.81
小计	3,788,831,997.27	244,560,692.13	3,544,271,305.14
减：一年内到期的长期应收款（附注五、7）	1,804,401,100.38	237,021,035.74	1,567,380,064.64
合计	1,984,430,896.89	7,539,656.39	1,976,891,240.50

(2) 按坏账计提方法分类披露

2024年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
低风险组合（注1）	3,371,869,997.27	88.99	11,850,343.70	0.35	3,360,019,653.57
单项计提坏账准备（注2）	416,962,000.00	11.01	232,710,348.43	55.81	184,251,651.57
合计	3,788,831,997.27	100.00	244,560,692.13	6.45	3,544,271,305.14

注1：低风险组合，根据信用风险特征划分为低风险的组合，比如保证金、本集团并表范围内的关联单位、联合营单位等。

注2：单项计提信用损失准备的长期应收款是指信用风险已显著变化且单独进行减值测试的长期应收款，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备。



五、 财务报表主要项目注释（续）

9. 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：

	2024年			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
北京茂康企业管理有 限公司	416,500,000.00	232,648,164.15	55.86	债务人经营成果低于预期
重庆铭秉房地产开发 有限公司	462,000.00	62,184.28	13.46	债务人经营成果低于预期
合计	416,962,000.00	232,710,348.43	55.81	

(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：

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第三阶段 整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
年初余额	11,850,343.70	232,710,348.43	244,560,692.13
本年计提	99,572.13	-	99,572.13
本年收回	(408,841.27)	-	(408,841.27)
其他	-	46,330,835.57	46,330,835.57
重大资产重组减少	(11,541,074.56)	(279,041,184.00)	(290,582,258.56)
年末余额	-	-	-



五、 财务报表主要项目注释（续）

9. 长期应收款（续）

（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：

	年初余额	本年计提	本年收回或转回	其他	重大资产重组减少	年末余额
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)	-

10. 长期股权投资

	2025年12月31日	2024年12月31日
合营企业（1）	-	1,052,147,118.44
联营企业（1）	-	3,667,829,376.13
小计	-	4,719,976,494.57
减：长期股权投资减值准备（2）	-	98,231,508.03
合计	-	4,621,744,986.54



五、 财务报表主要项目注释（续）

10. 长期股权投资（续）

（1）长期股权投资情况

被投资单位	投资成本	年初账面价值	年初减值准备	本年变动		年末账面价值	年末减值准备
				权益法下投资损益	重大资产重组		
合营企业							
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	-	-	144,233.05	(144,233.05)	-	-
厦门中泓房地产有限公司	560,304,113.34	520,701,489.03	(38,967,534.15)	(4,894,466.93)	(515,807,022.10)	-	-
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	(45,786,912.92)	(31,520,625.26)	(1,020,626,493.18)	-	-



中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2025年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

10. 长期股权投资（续）

（1） 长期股权投资情况（续）

被投资单位	投资成本	年初账面价值	年初减值准备	本年变动					年末账面价值	年末减值准备
				减少投资	权益法下投资损益	现金股利	其他	重大资产重组		
联营企业										
四川雅恒房地产开发有限公司	100,000,000.00	-	-	-	1.00	-	-	(1.00)	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
中龙智慧科技服务（深圳）有限公司	980,000.00	1,175,969.50	-	-	(16,022.95)	(38,807.33)	(1,121,139.22)	-	-	-
北京毓秀置业有限公司	400,000,000.00	501,468,889.02	-	-	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)	-	-
苏州金圃诚置业有限公司	175,227,822.00	172,911,118.02	(26,598,532.18)	-	(4,954,441.46)	-	-	(167,956,676.56)	-	-



中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2025年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

10. 长期股权投资（续）

（1） 长期股权投资情况（续）

被投资单位	投资成本	年初账面价值	年初减值准备	本年变动					年末账面价值	年末减值准备
				减少投资	权益法下投资损益	现金股利	其他	重大资产重组		
联营企业										
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	(12,770,639.57)	-	(1,043,754.12)	-	-	(328,189,839.56)	-	-
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	(13,075,423.36)	-	(3,347,679.78)	-	-	(46,505,558.52)	-	-
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（注）	-	-	-	-	124,969,612.29	(82,500,000.00)	-	(42,469,612.29)	-	-
小计	3,842,181,661.14	3,667,829,376.13	(52,444,595.11)	(213,419,700.00)	161,505,691.48	(82,538,807.33)	(1,121,139.22)	(3,532,255,421.06)	-	-

注：本年将对联营企业合肥和冉房地产开发有限公司 2024 年末的递延收益 16,732,760.82 元转入因被投资单位损益变动确认的投资收益。



五、 财务报表主要项目注释（续）

10. 长期股权投资（续）

(2) 长期股权投资的减值测试情况

	年初余额	重大资产重组	年末余额
合营企业			
佛山中交房地产开发有限公司	6,819,378.77	(6,819,378.77)	-
厦门中泓房地产有限公司	38,967,534.15	(38,967,534.15)	-
小计	45,786,912.92	(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	(12,770,639.57)	-
苏州金闾诚置业有限公司	26,598,532.18	(26,598,532.18)	-
金华雅郡置业有限公司	13,075,423.36	(13,075,423.36)	-
小计	52,444,595.11	(52,444,595.11)	-
合计	98,231,508.03	(98,231,508.03)	-



五、 财务报表主要项目注释（续）

11. 其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况：

	年初余额	本年计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的利得	重大资产重组	年末余额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
中交高新科技产业发展有限公司	60,443,235.00	(4,389,405.00)	11,053,830.00	-	56,053,830.00	战略投资
泰州中交一公局工程建设有限公司	2,530,967.58	88,606.90	183,574.48	-	2,619,574.48	战略投资
万通投资控股股份有限公司	500,000.00	-	-	(500,000.00)	-	战略投资
天津中交一公局世通企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	100,000.00	-	-	-	100,000.00	战略投资
天津中交一公局顺达企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	100,000.00	-	-	-	100,000.00	战略投资
中房集团汕头广联实业股份有限公司	-	-	(3,774,500.00)	-	-	战略投资
中房集团贸易股份有限公司	-	-	(1,000,000.00)	-	-	战略投资
合计	63,674,202.58	(4,300,798.10)	6,462,904.48	(500,000.00)	58,873,404.48	



五、 财务报表主要项目注释（续）

12. 投资性房地产

(1) 采用成本模式的投资性房地产

	房屋建筑物		土地使用权	合计
	完工	在建		
原价				
年初余额	601,784,190.53	1,830,852.45	15,057,359.21	618,672,402.19
购建支出	-	5,399,001.98	-	5,399,001.98
重大资产重组减少	(301,019,924.86)	-	(14,637,359.21)	(315,657,284.07)
年末余额	300,764,265.67	7,229,854.43	420,000.00	308,414,120.10
累计折旧和摊销				
年初余额	231,099,489.40	-	1,640,551.26	232,740,040.66
计提	17,585,257.09	-	176,518.14	17,761,775.23
重大资产重组减少	(80,846,063.37)	-	(1,580,073.78)	(82,426,137.15)
年末余额	167,838,683.12	-	236,995.62	168,075,678.74
减值准备				
年初余额	20,861,755.63	-	-	20,861,755.63
重大资产重组减少	(20,861,755.63)	-	-	(20,861,755.63)
年末余额	-	-	-	-
账面价值				
年末	132,925,582.55	7,229,854.43	183,004.38	140,338,441.36
年初	349,822,945.50	1,830,852.45	13,416,807.95	365,070,605.90

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产

	账面价值	未办妥产权证书原因
深圳119号宗地土地	183,004.38	办理中

于2025年12月31日，无投资性房地产用于融资租赁抵押而所有权或使用权受限（2024年12月31日：153,532,272.63元），参见附注五、18。



五、 财务报表主要项目注释（续）

13. 固定资产

(1) 固定资产情况

	房屋及建筑物	机械设备	运输设备	办公及电子设备	合计
原价					
年初余额	127,375,080.90	1,037,179.85	32,914,609.19	63,562,839.22	224,889,709.16
购置	-	-	1,034,696.06	1,947,868.19	2,982,564.25
其他增加	-	-	-	428.03	428.03
报废、毁损	-	-	-	(573,172.05)	(573,172.05)
出售	(9,823,985.59)	-	(262,600.00)	(927,976.72)	(11,014,562.31)
重大资产重组减少	(89,468,792.88)	(458,756.80)	(19,714,931.27)	(47,508,968.73)	(157,151,449.68)
年末余额	28,082,302.43	578,423.05	13,971,773.98	16,501,017.94	59,133,517.40
累计折旧					
年初余额	30,938,043.52	924,480.73	28,450,004.06	52,834,144.30	113,146,672.61
计提	1,433,199.30	23,134.98	2,350,114.07	4,073,835.45	7,880,283.80
报废、毁损	-	-	-	(573,172.05)	(573,172.05)
出售	(1,482,054.68)	-	(262,600.00)	(785,022.85)	(2,529,677.53)
重大资产重组减少	(14,754,485.35)	(458,756.80)	(17,239,409.03)	(43,430,252.42)	(75,882,903.60)
年末余额	16,134,702.79	488,858.91	13,298,109.10	12,119,532.43	42,041,203.23
减值准备					
年初余额	2,626,309.00	-	-	700,434.00	3,326,743.00
重大资产重组减少	-	-	-	(700,434.00)	(700,434.00)
年末余额	2,626,309.00	-	-	-	2,626,309.00
账面价值					
年末	9,321,290.64	89,564.14	673,664.88	4,381,485.51	14,466,005.17
年初	93,810,728.38	112,699.12	4,464,605.13	10,028,260.92	108,416,293.55

于2025年12月31日，无房屋及建筑物用于融资租赁抵押而所有权或使用权受限（2024年12月31日：9,408,092.15元），参见附注五、18。



五、 财务报表主要项目注释（续）

14. 使用权资产

	房屋及建筑物	合计
原价		
年初余额	42,994,158.13	42,994,158.13
增加	134,168,421.52	134,168,421.52
其他变动	(28,475,907.93)	(28,475,907.93)
重大资产重组减少	(3,751,566.80)	(3,751,566.80)
年末余额	144,935,104.92	144,935,104.92
累计折旧		
年初余额	28,701,456.19	28,701,456.19
计提	17,806,633.59	17,806,633.59
其他变动	(22,997,497.63)	(22,997,497.63)
重大资产重组减少	(7,622,854.13)	(7,622,854.13)
年末余额	15,887,738.02	15,887,738.02
账面价值		
年末	129,047,366.90	129,047,366.90
年初	14,292,701.94	14,292,701.94

15. 长期待摊费用

	年初余额	本年增加	本年摊销	重大资产重组减少	年末余额
装修费用	34,373,840.37	62,254,075.59	(6,831,392.00)	(5,005,528.41)	84,790,995.55
营销设施建造费	10,871,443.71	9,843,986.60	(8,584,499.05)	(4,763,055.95)	7,367,875.31
其他	109,488.41	1,532,646.57	(51,554.91)	(129,530.96)	1,461,049.11
合计	45,354,772.49	73,630,708.76	(15,467,445.96)	(9,898,115.32)	93,619,919.97



五、 财务报表主要项目注释（续）

16. 递延所得税资产/负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

	2025年12月31日		2024年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
未抵扣亏损	28,239,706.17	7,059,928.48	613,433,899.43	153,358,474.86
已计提未支付的土地增值税	-	-	766,718,739.65	191,679,684.91
资产减值准备	64,957,959.22	14,165,490.43	133,098,803.86	32,833,301.32
未来可抵扣的广告宣传费	-	-	24,759,583.84	6,189,895.96
租赁负债	137,764,718.00	33,410,028.93	11,834,082.90	2,958,520.73
已计提未支付的利息费用	-	-	95,869,640.28	23,967,410.07
其他	9,790,237.84	2,447,559.46	9,731,519.85	2,432,879.98
合计	240,752,621.23	57,083,007.30	1,655,446,269.81	413,420,167.83

(2) 未经抵销的递延所得税负债

	2025年12月31日		2024年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
评估增值	1,278,406.00	319,601.50	397,527,740.79	99,381,935.20
合同取得成本	-	-	336,286,666.58	84,071,666.65
使用权资产	129,047,366.89	31,298,764.22	14,292,701.94	3,573,175.49
其他权益工具投资	11,237,404.48	2,809,351.12	15,443,235.00	3,860,808.75
未实现内部销售利润	-	-	1,027,474,236.10	256,868,559.02
已计提未收取的利息收入	-	-	394,050,060.70	98,512,515.18
其他	15,564,336.48	3,891,084.12	22,264,535.75	5,566,133.94
合计	157,127,513.85	38,318,800.96	2,207,339,176.86	551,834,794.23



五、 财务报表主要项目注释（续）

16. 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12月31日		2024年12月31日	
	抵销金额	抵销后余额	抵销金额	抵销后余额
递延所得税资产	33,879,225.35	23,203,781.95	171,268,273.12	242,151,894.71
递延所得税负债	33,879,225.35	4,439,575.61	171,268,273.12	380,566,521.11

(4) 未确认递延所得税资产明细

	2025年12月31日	2024年12月31日
可抵扣暂时性差异	65,328,406.50	12,527,529,897.69
可抵扣亏损	1,536,421,351.27	5,619,992,127.48
合计	1,601,749,757.77	18,147,522,025.17

本集团认为未来不是很可能产生用于抵扣上述可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的应纳税所得额，因此未确认相应的递延所得税资产。

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的到期日分析

	2025年12月31日	2024年12月31日
2025年	-	222,298,755.63
2026年	22,283,549.11	740,647,859.73
2027年	13,220,974.54	826,295,113.85
2028年	247,208,743.86	1,487,777,414.60
2029年	34,787,364.77	2,342,972,983.67
2030年	1,218,920,718.99	-
合计	1,536,421,351.27	5,619,992,127.48



五、 财务报表主要项目注释（续）

17. 其他非流动资产

	2025年12月31日	2024年12月31日
预付长期资产购置款	2,809,873.39	8,868,122.87
预缴税金	-	64,938,207.84
合同取得成本	-	23,583,173.66
待抵扣税金	-	21,016,752.15
其他	-	3,114,683.64
合计	2,809,873.39	121,520,940.16

18. 所有权或使用权受限的资产

2025年

	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	10,871,542.17	10,871,542.17	注1	注1
合计	10,871,542.17	10,871,542.17		

2024年

	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	1,094,327,915.17	1,094,327,915.17	注1	注1
存货	26,490,377,154.31	25,032,261,602.38	抵押/冻结	注2
投资性房地产	319,106,191.91	153,532,272.63	抵押	注2
固定资产	19,324,018.70	9,408,092.15	抵押	注2
合计	27,923,135,280.09	26,289,529,882.33		

注 1：于 2025 年 12 月 31 日，10,871,542.17 元的货币资金为售房款及维修基金、诉讼冻结款项以及保证金等而所有权或使用权受到限制（2024 年：1,094,327,915.17 元的货币资金用作按规定缴存的住房基金、预售监管资金、项目保证金以及按揭保证金等而所有权或使用权受到限制）。

注 2：存货用于抵押或质押以取得银行借款、其他借款或诉讼纠纷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）

19. 短期借款

（1） 短期借款分类

	2025年12月31日	2024年12月31日
质押借款（注1）	-	294,996,936.03
合计	-	294,996,936.03

注 1： 于 2025 年 12 月 31 日，本集团无质押借款。于 2024 年 12 月 31 日，本集团质押借款以本集团持有的中交地产（苏州）有限公司的 28% 股权为质押取得。

20. 应付票据

	2025年12月31日	2024年12月31日
商业承兑汇票	-	54,694,080.82

于 2025 年 12 月 31 日，本集团无到期未付的应付票据。

21. 应付账款

（1） 应付账款列示

	2025年12月31日	2024年12月31日
应付工程款及物业服务款	557,063,392.40	11,895,696,191.31
应付租赁费	44,797,681.95	46,682,616.83
应付材料款	15,448,969.60	14,869,890.44
应付设备采购款	326,383.33	10,516,839.48
应付工程保留金	995,237.18	39,712,771.08
其他	28,709,659.09	22,896,837.67
合计	647,341,323.55	12,030,375,146.81

于 2025 年 12 月 31 日，本集团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）

22. 合同负债

(1) 合同负债列示

	2025年12月31日	2024年12月31日
物业、停车管理费	65,306,565.72	59,319,484.10
预收代建项目管理费	7,700,384.23	13,993,927.02
预收购房款	-	19,591,098,673.06
其他	500,000.00	116,608.37
合计	73,506,949.95	19,664,528,692.55

其中，预收购房款变动如下：

	2025年	2024年
年初余额	19,591,098,673.06	21,568,448,736.24
收到现金增加金额（不包括本年收到金额本年结转收入的部分）	2,327,782,383.06	5,548,876,139.37
年初合同负债本年确认收入金额	(11,174,958,184.02)	(7,526,226,202.55)
重大资产重组减少	(10,743,922,872.10)	-
年末余额	-	19,591,098,673.06

(2) 账龄超过一年的重要合同负债

	年末余额
四川中茅房地产开发有限公司	4,384,297.95



五、 财务报表主要项目注释（续）

23. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

	年初余额	本年增加	本年减少	重大资产重组减少	年末余额
短期薪酬	216,230,462.73	335,006,670.83	(310,512,105.55)	(221,465,509.88)	19,259,518.13
离职后福利（设定提存计划）	3,160,756.68	35,229,195.08	(34,178,344.42)	(2,045,962.21)	2,165,645.13
辞退福利	755,127.86	3,854,322.47	(4,085,259.37)	(348,562.96)	175,628.00
一年内到期的其他福利	4,713,134.90	4,630,692.00	(4,561,575.36)	(4,751,636.79)	30,614.75
合计	224,859,482.17	378,720,880.38	(353,337,284.70)	(228,611,671.84)	21,631,406.01

(2) 短期薪酬列示

	年初余额	本年增加	本年减少	重大资产重组减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	179,343,859.49	227,870,265.22	(206,919,111.09)	(184,678,170.17)	15,616,843.45
职工福利费	156,496.46	11,839,081.80	(11,907,448.26)	(88,130.00)	-
社会保险费	1,704,744.86	23,063,008.45	(22,480,943.57)	(1,154,458.69)	1,132,351.05
其中：医疗保险费	1,494,888.07	19,580,177.50	(19,018,684.82)	(1,074,272.11)	982,108.64
工伤保险费	68,102.10	889,931.01	(881,194.50)	(45,613.88)	31,224.73
生育保险费	137,551.53	566,993.82	(566,116.54)	(30,369.54)	108,059.27
其他	4,203.16	2,025,906.12	(2,014,947.71)	(4,203.16)	10,958.41
住房公积金	1,482,206.78	23,901,940.96	(22,853,983.12)	(1,427,214.44)	1,102,950.18
工会经费和职工教育经费	2,897,020.44	3,850,862.53	(3,018,264.30)	(2,492,830.92)	1,236,787.75
其他短期薪酬	30,646,134.70	44,481,511.87	(43,332,355.21)	(31,624,705.66)	170,585.70
合计	216,230,462.73	335,006,670.83	(310,512,105.55)	(221,465,509.88)	19,259,518.13

(3) 设定提存计划列示

	年初余额	本年增加	本年减少	重大资产重组减少	年末余额
基本养老保险费	2,922,794.37	33,074,899.82	(32,056,538.15)	(1,861,881.30)	2,079,274.74
失业保险费	117,767.86	1,119,403.30	(1,073,980.86)	(76,819.91)	86,370.39
企业年金缴费	120,194.45	1,034,891.96	(1,047,825.41)	(107,261.00)	-
合计	3,160,756.68	35,229,195.08	(34,178,344.42)	(2,045,962.21)	2,165,645.13



五、 财务报表主要项目注释（续）

24. 应交税费

	2025年12月31日	2024年12月31日
增值税	11,675,033.77	186,652,357.28
所得税	7,375,522.27	929,896,812.42
个人所得税	996,349.37	897,528.70
城市维护建设税	570,253.65	13,930,387.47
教育费附加	273,340.79	6,049,321.96
地方教育费附加	173,173.53	3,994,550.50
其他	5,734.83	1,834,895.92
土地增值税	-	985,304,771.01
土地使用税	-	2,632,756.16
房产税	-	1,697,176.89
合计	21,069,408.21	2,132,890,558.31

25. 其他应付款

	2025年12月31日	2024年12月31日
应付股利	36,779,089.37	296,738,698.07
应付利息	-	139,329,679.65
其他应付款	161,421,350.35	2,565,281,148.63
合计	198,200,439.72	3,001,349,526.35

应付股利

	2025年12月31日	2024年12月31日
普通股股利	2,915,141.30	2,874,750.00
应付少数股东股利	33,863,948.07	293,863,948.07
合计	36,779,089.37	296,738,698.07

于2025年12月31日，无账龄超过1年的重要应付股利。



五、 财务报表主要项目注释（续）

25. 其他应付款（续）

应付利息

	2025年12月31日	2024年12月31日
关联方借款利息	-	137,732,712.40
非关联方借款利息	-	1,596,967.25
合计	-	139,329,679.65

其他应付款

（1）按款项性质分类情况

	2025年12月31日	2024年12月31日
保证金	82,980,897.17	168,051,386.84
物业管理费	39,153,560.90	29,758,986.86
员工款项	13,991,828.70	18,422,774.46
应付其他单位款项	6,960,707.60	52,620,552.16
应付关联方款项	6,008,024.10	1,764,158,536.42
代收契税和维修基金等款项	55,352.80	10,801,734.65
应付营销费用	-	323,219,501.71
客户订金和诚意金	-	130,563,176.08
其他	12,270,979.08	67,684,499.45
合计	161,421,350.35	2,565,281,148.63

26. 一年内到期的非流动负债

	2025年12月31日	2024年12月31日
一年内到期的长期借款（附注五、28）	-	13,872,566,817.13
一年内到期的应付债券（附注五、29）	-	6,437,469,045.05
一年内到期的租赁负债（附注五、30）	28,954,785.94	11,035,960.99
一年内到期的长期应付款（附注五、31）	1,753,854.65	1,401,210,744.39
合计	30,708,640.59	21,722,282,567.56



五、 财务报表主要项目注释（续）

27. 其他流动负债

	2025年12月31日	2024年12月31日
待转销项税	22,225,505.81	1,232,965,854.05

28. 长期借款

	2025年12月31日	2024年12月31日
信用借款	-	8,142,983,113.95
抵押借款（注1）	-	5,634,894,503.82
抵押且保证借款（注2）	-	6,155,148,987.55
保证借款（注3）	-	2,836,847,477.10
质押且保证借款（注4）	-	690,064,691.39
质押借款（注5）	-	109,942,725.93
抵押且质押借款（注6）	-	44,954,628.33
质押且抵押且保证借款（注7）	-	575,628,818.17
小计	-	24,190,464,946.24
减：一年内到期的长期借款（附注五、26）	-	13,872,566,817.13
合计	-	10,317,898,129.11

于2024年12月31日，上述借款的年利率为2.27%至8.40%。

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

注 2： 于 2024 年 12 月 31 日，本集团抵押且保证借款以本集团账面价值 11,982,269,461.40 元的存货（包括土地使用权）为抵押，且由本公司为子公司或子公司为其下属公司提供保证担保，关联方为本集团提供保证担保，及非关联方南京市中隼企业管理咨询合伙企业（有限合伙）为本集团提供保证担保 1,121,904.44 元，非关联方杭州旌杭企业管理咨询合伙企业（有限合伙）为本集团提供保证担保 1,771,864.04 元，非关联方上海世茂建设有限公司为本集团提供保证担保 122,690,555.55 元，非关联方广州广电房地产开发集团股份有限公司为本集团提供保证担保 98,152,444.44 元，非关联方重庆善胜建设项目管理合伙企业（有限合伙）为本集团提供保证担保 86,575.47 元。



五、 财务报表主要项目注释（续）

28. 长期借款（续）

注 3：于 2024 年 12 月 31 日，本集团保证借款中无关联方为本集团提供保证担保，2,836,016,222.77 元为本公司为子公司提供保证担保，及非关联方中汇（惠州）咨询管理合伙企业（有限合伙）（曾用名：中汇（深圳）咨询管理合伙企业（有限合伙））为本集团提供保证担保 385,295.73 元，非关联方宁波中旻投资管理合伙企业（有限合伙）为本集团提供保证担保 236,277.63 元，非关联方惠州雅颂商务管理合伙企业（有限合伙）为本集团提供保证担保 209,680.97 元取得。

注 4：于 2024 年 12 月 31 日，本集团质押且保证借款以非关联方中汇（惠州）咨询管理合伙企业（有限合伙）持有的惠州中交置业有限公司 0.04% 股权，以及非关联方昆明众森建设项目管理合伙企业（有限合伙）持有的昆明中交盛洋房地产有限公司 1% 的股权为质押而取得，且由本公司为子公司提供保证担保取得。

注 5：于 2024 年 12 月 31 日，本集团质押借款以本公司持有的中交（天津）置业有限公司 100% 的股权为质押取得。

注 6：于 2024 年 12 月 31 日，本集团抵押且质押借款以本公司账面价值为 68,189,096.79 元的存货（包括土地使用权）为抵押，且由长沙瑞季酒店管理有限公司十年经营收入为质押取得。

注 7：于 2024 年 12 月 31 日，本集团质押且抵押且保证借款以本公司账面价值为 960,442,287.65 元的存货（包括土地使用权）为抵押，由郑州博尚房地产开发有限公司 225,000,000.00 元的本币保证金，非关联方长沙雅颂房地产咨询合伙企业（有限合伙）保证金账户及账户内资金为质押，且由本公司为子公司提供保证担保取得。



五、 财务报表主要项目注释（续）

29. 应付债券

(1) 应付债券

	2025年12月31日	2024年12月31日
中交地产2021年公司债（一期）	-	1,111,879,681.94
中交地产2023年公司债（一期）	-	1,035,028,586.67
中交地产2024年中期票据（一期）	-	1,034,925,961.04
中交地产2023年中期票据（一期）	-	1,030,692,979.39
中交地产2023年中期票据（二期）	-	1,028,508,591.03
中交地产2023年中期票据（三期）	-	1,023,101,659.69
中交地产2024年中期票据（二期）	-	1,009,677,394.56
中交地产2024年定向债务融资工具（一期）	-	1,007,777,912.70
中交地产2023年公司债（二期）	-	721,860,616.31
中交地产2023年公司债（三期）	-	712,360,750.37
中交地产2024年中期票据（四期）	-	598,642,417.18
中交地产2023年中期票据（四期）	-	508,021,313.11
中交地产2024年定向债务融资工具（二期）	-	498,992,588.89
中交地产2024年中期票据（三期）	-	301,473,421.21
中交地产2023年公司债（四期）	-	300,263,233.95
小计	-	11,923,207,108.04
减：一年内到期的应付债券（附注五、26）	-	6,437,469,045.05
合计	-	5,485,738,062.99



五、 财务报表主要项目注释（续）

29. 应付债券（续）

(2) 应付债券的具体情况

	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	折溢价摊销	本年偿还	重组减少	年末余额	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）

29. 应付债券（续）

(2) 应付债券的具体情况（续）

	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	折溢价摊销	本年偿还	重组减少	年末余额	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	-	



五、 财务报表主要项目注释（续）

30. 租赁负债

	2025年12月31日	2024年12月31日
房屋及建筑物	137,779,277.85	17,339,510.20
小计	137,779,277.85	17,339,510.20
减：一年内到期的租赁负债(附注五、26)	28,954,785.94	11,035,960.99
合计	108,824,491.91	6,303,549.21

31. 长期应付款

	2025年12月31日	2024年12月31日
应付关联方款项	-	20,206,509,443.20
应付其他单位款项（注）	5,139,075.73	1,207,745,095.61
其他	-	13,755,553.02
小计	5,139,075.73	21,428,010,091.83
减：一年内到期的长期应付款（附注五、26）	1,753,854.65	1,401,210,744.39
合计	3,385,221.08	20,026,799,347.44

注：于2025年12月31日，本集团的应付其他单位款项主要为质保金和其他保证金（2024年12月31日：本集团的应付其他单位款项主要为向国新融资租赁有限公司取得的融资租赁款），2024年12月31日融资租赁款的抵押物为：中交地产产业发展有限公司账面价值为9,408,092.15元的固定资产以及账面价值为153,532,272.63元的投资性房地产。

32. 递延收益

	2025年12月31日	2024年12月31日
未出资联合营企业投资亏损及联合营企业未实现内部交易损益	-	35,332,760.80
车库配套财政补贴	-	2,557,019.87
科技项目立项经费	-	500,000.00
合计	-	38,389,780.67



五、 财务报表主要项目注释（续）

33. 其他非流动负债

	2025年12月31日	2024年12月31日
待转销项税	-	11,062,819.86

34. 股本

	年初及年末余额
人民币普通股	747,098,401.00

35. 资本公积

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	(12,085,965.27)	6,499,817,676.39	-	6,487,731,711.12
其他	42,027,865.25	-	-	42,027,865.25
合计	29,941,899.98	6,499,817,676.39	-	6,529,759,576.37

36. 其他综合损失

于2025年12月31日，合并资产负债表中归属于母公司股东的其他综合损失累积余额：

	年初余额	增减变动	年末余额
重新计量设定受益计划变动额	(976,504.54)	379,690.55	(596,813.99)
其他权益工具投资公允价值变动	(47,022,606.17)	(3,249,340.47)	(50,271,946.64)
合计	(47,999,110.71)	(2,869,649.92)	(50,868,760.63)

2025年其他综合收益当年发生额：

	税前发生额	减：所得税	归属 母公司股东	归属 少数股东
不能重分类进损益的其他综合收益				
重新计量设定受益计划的变动	379,690.55	-	379,690.55	-
其他权益工具投资公允价值变动	(4,300,798.10)	(1,051,457.63)	(3,249,340.47)	-
合计	(3,921,107.55)	(1,051,457.63)	(2,869,649.92)	-



五、 财务报表主要项目注释（续）

36. 其他综合损失（续）

于2024年12月31日，合并资产负债表中归属于母公司股东的其他综合损失累积余额：

	年初余额	增减变动	年末余额
重新计量设定受益计划变动额	23,989.51	(1,000,494.05)	(976,504.54)
其他权益工具投资公允价值变动	(50,183,381.92)	3,160,775.75	(47,022,606.17)
合计	(50,159,392.41)	2,160,281.70	(47,999,110.71)

2024年其他综合损失当年发生额：

	税前发生额	减：所得税	归属 母公司股东	归属 少数股东
不能重分类进损益的其他综合收益				
重新计量设定受益计划的变动	(1,000,494.05)	-	(1,000,494.05)	-
其他权益工具投资公允价值变动	4,182,711.81	1,021,936.06	3,160,775.75	-
合计	3,182,217.76	1,021,936.06	2,160,281.70	-

37. 盈余公积

	年初余额	本年减少	年末余额
法定盈余公积	118,249,106.09	117,039,002.86	1,210,103.23

根据公司法、本公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。



五、 财务报表主要项目注释（续）

38. 未弥补亏损

	2025年	2024年
上年末（未弥补亏损）/未分配利润	(4,426,219,215.53)	690,981,283.42
同一控制下企业合并	-	61,869,761.88
本年年初（未弥补亏损）/未分配利润	(4,426,219,215.53)	752,851,045.30
归属于母公司股东的净亏损	(1,709,639,669.84)	(5,179,081,987.92)
减：盈余公积弥补亏损	(117,039,002.86)	-
其他	-	11,727.09
年末未弥补亏损	(6,018,819,882.51)	(4,426,219,215.53)

39. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

	2025年		2024年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	14,668,881,296.41	14,671,608,289.50	17,870,245,788.55	16,651,523,389.95
其他业务	38,013,274.83	36,520,291.85	431,796,716.90	261,396,310.01
合计	14,706,894,571.24	14,708,128,581.35	18,302,042,505.45	16,912,919,699.96

(2) 营业收入分解信息

	2025年	2024年
来自客户合同的收入	14,600,789,826.34	18,129,939,508.81
租金收入-经营租赁	106,104,744.90	172,102,996.64
合计	14,706,894,571.24	18,302,042,505.45



五、 财务报表主要项目注释（续）

39. 营业收入和营业成本（续）

（2） 营业收入分解信息（续）

报告分部	2025年	2024年
商品类型		
房地产开发	13,332,574,723.03	17,180,912,669.45
物业管理（含资产管理与运营）	1,183,712,796.22	727,553,848.32
其他	84,502,307.09	221,472,991.04
合计	14,600,789,826.34	18,129,939,508.81
经营地区		
中国境内	14,600,789,826.34	18,129,939,508.81
商品转让的时间		
在某一时点转让	13,455,332,675.55	17,180,912,669.45
在某一时段内转让	1,145,457,150.79	949,026,839.36
合计	14,600,789,826.34	18,129,939,508.81

（3） 营业成本分解信息

	2025年	2024年
来自客户合同的成本	14,671,730,192.76	16,842,309,157.11
经营租赁成本	36,398,388.59	70,610,542.85
合计	14,708,128,581.35	16,912,919,699.96



五、 财务报表主要项目注释（续）

39. 营业收入和营业成本（续）

（3） 营业成本分解信息（续）

报告分部	2025年	2024年
商品类型		
房地产开发	13,540,520,519.06	16,073,400,539.45
物业管理（含资产管理与运营）	1,051,399,329.09	609,468,673.87
其他	79,810,344.61	159,439,943.79
合计	14,671,730,192.76	16,842,309,157.11
经营地区		
中国境内	14,671,730,192.76	16,842,309,157.11
商品转让的时间		
在某一时点转让	13,659,518,590.32	16,073,400,539.45
在某一时段内转让	1,012,211,602.44	768,908,617.66
合计	14,671,730,192.76	16,842,309,157.11



五、 财务报表主要项目注释（续）

39. 营业收入和营业成本（续）

（4） 履约义务

确认的收入来源于：

	2025年	2024年
合同负债年初账面价值		
房地产开发	11,174,958,184.02	7,526,226,202.55
其他	48,243,872.38	28,199,048.25
合计	11,223,202,056.40	7,554,425,250.80

本集团与履约义务相关的信息如下：

本集团向客户销售房地产，销售合同在房地产预售时订立，本集团在房地产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，并在客户取得相关商品控制权时点确认销售收入的实现。交易价格的支付在房地产的控制权转移时到期。

本集团向客户提供物业管理服务，在提供物业管理服务的时间内履行履约义务。物业管理服务合同根据发生的时间结算，在提供管理服务之前客户通常需要预付款。

本集团向客户提供代建项目管理服务及咨询服务，该服务为一段时间内履行的履约义务。本集团在提供代建项目管理服务及咨询服务的过程中确认收入。

本集团向客户提供房产租赁服务，在租赁期内按照合同约定确认租金收入。

于2025年12月31日，本集团剩余履约义务主要与本集团物业管理服务合同有关，剩余履约合同义务将随履约进度转至收入。



五、 财务报表主要项目注释（续）

40. 税金及附加

	2025年	2024年
土地增值税	16,604,281.57	386,292,331.87
房产税	7,738,918.24	11,916,742.95
土地使用税	6,529,287.63	12,911,086.80
城市维护建设税	5,977,663.92	37,205,972.43
教育费附加	2,659,710.46	16,205,764.75
地方教育费附加	1,781,782.40	10,720,916.84
其他	8,677,898.05	13,555,263.54
合计	49,969,542.27	488,808,079.18

41. 销售费用

	2025年	2024年
委托代销及其他销售服务费	357,930,192.80	433,260,044.91
职工薪酬	40,828,092.40	76,450,634.58
物业管理费	30,066,424.94	73,606,132.58
广告宣传费	21,039,600.26	66,004,567.96
展览费	11,137,960.63	36,835,014.60
长期待摊费用摊销	6,017,233.46	14,619,642.38
其他	19,796,007.84	41,189,166.20
合计	486,815,512.33	741,965,203.21



五、 财务报表主要项目注释（续）

42. 管理费用

	2025年	2024年
职工薪酬	219,580,316.29	314,454,434.81
咨询费	65,196,872.94	36,330,365.09
差旅交通费	10,915,971.72	20,362,812.97
信息化费用	10,832,548.66	19,949,823.29
使用权资产折旧费	8,573,802.52	20,374,261.99
办公费	7,999,763.45	13,138,247.09
物业管理费	5,124,445.65	9,243,899.33
固定资产折旧费	4,614,688.57	6,837,178.81
业务招待费	4,392,206.14	12,855,956.01
无形资产摊销	4,125,474.45	4,676,073.37
长期待摊费用摊销	1,927,548.56	2,509,584.70
其他	21,819,880.38	39,765,356.10
合计	365,103,519.33	500,497,993.56

43. 财务费用

	2025年	2024年
借款及债券利息支出	1,008,585,712.06	2,149,055,055.69
减：利息资本化金额	91,106,790.50	940,477,778.47
合同负债及租赁负债中含融资成分利息	303,771,495.03	808,906,338.33
减：利息资本化金额	223,456,528.02	748,318,769.05
减：利息收入	124,392,772.71	249,701,673.19
手续费支出	1,736,715.71	1,519,345.72
其他支出	8,127,724.93	11,226,426.45
合计	883,265,556.50	1,032,208,945.48

2025年，借款费用资本化金额91,106,790.50元（2024年：940,370,593.46元）已计入存货开发成本；2024年，借款费用资本化金额107,185.01元已计入投资性房地产；合同负债及租赁负债中含融资成分利息资本化金额223,456,528.02元（2024年：748,318,769.05元）已计入存货开发成本。



五、 财务报表主要项目注释（续）

44. 其他收益

	2025年	2024年	与资产/收益相关
工抵房债务重组	4,462,099.44	17,486,499.56	不适用
政府补助	965,379.02	638,236.16	与收益相关
个人所得税手续费返还	288,059.44	367,773.29	与收益相关
增值税加计扣除	76.13	153,192.95	与收益相关
其他	9,580.62	10,205.16	与收益相关
合计	5,725,194.65	18,655,907.12	

45. 投资收益/（损失）

	2025年	2024年
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/（损失）	146,717,827.04	(185,664,421.30)
其它	-	18.85
合计	146,717,827.04	(185,664,402.45)

46. 信用减值损失

	2025年	2024年
应收账款坏账损失	53,143,857.37	7,817,454.08
其他应收款坏账损失	2,596,495.90	396,193,321.73
长期应收款坏账（转回）/损失	(309,269.14)	141,004,259.18
财务担保合同相关减值转回	(6,023,341.42)	(3,860,511.13)
合计	49,407,742.71	541,154,523.86



五、 财务报表主要项目注释（续）

47. 资产减值损失

	2025年	2024年
合同资产减值损失	552,847.26	38,289.61
存货跌价损失	-	3,495,579,975.79
长期股权投资减值损失	-	78,641,489.69
投资性房地产减值损失	-	12,939,337.63
合计	552,847.26	3,587,199,092.72

48. 营业外收入

	2025年	2024年	计入本年 非经常性损益
违约金收入	5,529,776.01	10,140,511.71	5,529,776.01
与日常活动无关的政府补助	-	11,094.36	-
保险赔款收入	902,244.67	488,452.77	902,244.67
罚没利得	1,514,925.09	3,859,985.29	1,514,925.09
其他	1,974,336.23	688,429.40	1,974,336.23
合计	9,921,282.00	15,188,473.53	9,921,282.00

49. 营业外支出

	2025年	2024年	计入本年 非经常性损益
诉讼损失	26,438,088.08	-	26,438,088.08
罚没及滞纳金支出	4,392,830.47	5,858,423.10	4,392,830.47
其他	3,932,290.99	3,992,732.56	3,932,290.99
合计	34,763,209.54	9,851,155.66	34,763,209.54



五、 财务报表主要项目注释（续）

50. 所得税费用

	2025年	2024年
当期所得税费用	213,338,049.80	519,566,951.24
递延所得税费用	31,068,194.12	195,251,601.11
合计	244,406,243.92	714,818,552.35

所得税费用与亏损总额的关系列示如下：

	2025年	2024年
亏损总额	(1,708,656,100.12)	(5,681,235,422.05)
按法定税率25%计算的所得税费用	(427,164,025.03)	(1,420,308,855.51)
子公司适用不同税率的影响	(651,320.86)	(1,364,436.37)
调整以前期间所得税的影响	(40,582,394.74)	56,396,349.28
归属于合营企业和联营企业的损益	(36,679,456.76)	46,416,105.33
非应税收入的影响	(930,986.21)	(15,257,409.12)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	477,362.33	832,210.07
本年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	834,156,140.59	2,623,858,457.16
利用以前年度可抵扣亏损	(84,206,765.04)	(574,117,085.64)
所得税减免	(12,310.36)	(1,636,782.85)
所得税费用	244,406,243.92	714,818,552.35



五、 财务报表主要项目注释（续）

51. 每股收益

	2025年 元/股	2024年 元/股
基本每股收益		
持续经营	0.04	0.13
终止经营	(2.33)	(7.29)
稀释每股收益		
持续经营	0.04	0.13
终止经营	(2.33)	(7.29)

每股收益按照归属于本公司普通股股东的当年净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。本公司无稀释性潜在普通股。

基本每股收益与稀释每股收益的具体计算如下：

	2025年	2024年
收益		
归属于本公司普通股股东的当年净利润/(亏损)		
持续经营	33,351,807.10	91,271,906.73
终止经营	(1,742,991,476.94)	(5,270,353,894.65)
股份		
本公司发行在外普通股的加权平均数	747,098,401.00	723,101,130.40



五、 财务报表主要项目注释（续）

52. 费用按性质分类

本集团营业成本、销售费用、管理费用、研发费用按照性质分类的补充资料如下：

	2025 年	2024 年
房地产销售成本	13,540,520,519.06	16,073,400,539.45
物业管理成本	1,051,399,329.09	609,468,673.87
委托代销及其他销售服务费	357,930,192.80	433,260,044.91
职工薪酬	260,817,219.83	406,129,391.97
咨询费	65,196,872.94	36,330,365.09
租赁成本	36,398,388.59	70,610,542.85
广告宣传费	21,039,600.26	66,004,567.96
差旅交通费	10,915,971.72	20,362,812.97
使用权资产折旧费	8,689,532.31	21,779,544.72
办公费	8,510,122.44	14,748,296.98
长期待摊费用摊销	7,944,782.02	17,129,227.08
固定资产折旧费	5,687,022.89	10,360,515.04
无形资产摊销	4,125,474.45	4,734,828.30
其他	181,285,395.75	388,310,321.11
合计	15,560,460,424.15	18,172,629,672.30



五、 财务报表主要项目注释（续）

53. 现金流量表项目注释

(1) 与经营活动有关的现金

	2025年	2024年
收到其他与经营活动有关的现金		
受限资金的减少	489,544,198.55	1,453,884,873.11
收到的往来款	227,533,375.76	447,437,556.30
收到的客户定金、保证金及代收购房相关税费等	198,026,245.03	234,675,035.87
收到的存款利息收入	17,434,410.81	50,593,952.95
收到的其他款项	254,567,094.05	187,069,253.26
合计	1,187,105,324.20	2,373,660,671.49
支付其他与经营活动有关的现金		
受限资金的增加	687,497,371.13	399,319,776.23
支付的委托代销手续费和销售服务费	257,563,820.08	341,292,543.37
支付的往来款	480,254,434.07	354,202,691.25
支付的押金及保证金	52,916,748.60	163,317,466.45
支付的广告宣传费	24,092,745.28	100,138,523.31
支付的契税及维修基金	17,923,850.11	39,044,283.69
支付的其他费用	522,525,220.88	574,955,168.30
合计	2,042,774,190.15	1,972,270,452.60



五、 财务报表主要项目注释（续）

53. 现金流量表项目注释（续）

(2) 与投资活动有关的现金

项目	2025年	2024年
收到其他与投资活动有关的现金		
取得子公司收到的现金净额	865,095.29	-
支付其他与投资活动有关的现金		
处置子公司支付的现金净额	6,926,705,030.17	-

(3) 与筹资活动有关的现金

项目	2025年	2024年
收到其他与筹资活动有关的现金		
收到信托公司退回的信托业保障基金	9,325,331.10	25,777,706.19
收到ABS销户款	17,045.54	-
合计	9,342,376.64	25,777,706.19
支付其他与筹资活动有关的现金		
支付子公司股权收购款	-	699,948,400.00
支付租金	6,456,911.82	16,074,092.28
支付银行借款及信托保障金	-	5,943,200.00
支付承销费等相关费用	11,369,760.00	5,052,740.59
支付子公司少数股东减资款	4,900,000.00	-
合计	22,726,671.82	727,018,432.87



五、 财务报表主要项目注释（续）

53. 现金流量表项目注释（续）

(3) 与筹资活动有关的现金（续）

筹资活动产生的各项负债的变动如下：

	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	294,996,936.03	-	5,112,234.89	300,109,170.92	-	-
其他应付款	1,962,571,296.62	6,245,615,085.54	1,308,772,999.26	873,462,119.40	8,606,718,172.65	36,779,089.37
长期借款 （含一年内到期）	24,190,464,946.24	4,979,815,910.35	519,976,251.05	7,849,675,898.98	21,840,581,208.66	-
应付债券 （含一年内到期）	11,923,207,108.04	6,054,639,726.03	326,317,776.24	5,754,779,760.00	12,549,384,850.31	-
租赁负债 （含一年内到期）	17,339,510.20	-	162,138,915.81	6,456,911.82	35,242,236.34	137,779,277.85
长期应付款 （含一年内到期）	21,418,875,723.71	163,553,200.00	449,140,842.55	1,414,498,913.52	20,617,070,852.74	-
合计	59,807,455,520.84	17,443,623,921.92	2,771,459,019.80	16,198,982,774.64	63,648,997,320.70	174,558,367.22



五、 财务报表主要项目注释（续）

54. 现金流量表补充资料

（1） 现金流量表补充资料

将净亏损调节为经营活动现金流量：

	2025年	2024年
净亏损	(1,953,062,344.04)	(6,396,053,974.40)
加：资产减值损失	552,847.26	3,587,199,092.72
信用减值准备	49,407,742.71	541,154,523.86
投资性房地产折旧及摊销	17,761,775.23	18,797,285.01
固定资产折旧	7,880,283.80	10,360,515.04
使用权资产折旧	17,806,633.59	21,779,544.72
无形资产摊销	4,193,563.57	4,734,828.30
长期待摊费用摊销	15,467,445.96	17,129,227.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	(504,347.38)	(393,563.50)
财务费用	868,674,533.76	1,094,282,448.26
投资损益	(146,717,827.04)	185,664,402.45
递延所得税资产（增加）/减少	(28,821,594.23)	236,710,214.14
递延所得税负债增加/（减少）	59,889,788.35	(41,458,613.03)
存货的减少	12,521,885,208.71	9,526,491,270.37
经营性应收项目的（增加）/减少	(338,753,945.01)	772,281,953.20
经营性应付项目的减少	(11,373,371,472.95)	(6,403,826,797.82)
经营活动产生的现金流量净额	(277,711,707.71)	3,174,852,356.40



五、 财务报表主要项目注释（续）

54. 现金流量表补充资料（续）

（2） 不涉及现金的重大投资和筹资活动：

	2025年	2024年
应收股利与应付款项互相抵销	82,500,000.00	223,938,000.00
应收款项与减资款项互相抵销	-	98,000,000.00
应付股利与应收款项互相抵销	355,200,000.00	81,766,378.08
长期应付款与长期股权投资互相抵销	213,419,700.00	60,000,000.00
股东代为偿还应付款项	522,000,000.00	-
合计	1,173,119,700.00	463,704,378.08

现金及现金等价物净变动：

	2025年	2024年
现金的年末余额	1,047,104,817.15	7,550,790,479.08
减：现金的年初余额	7,550,790,479.08	10,154,603,029.76
现金及现金等价物净减少额	(6,503,685,661.93)	(2,603,812,550.68)

（3） 现金及现金等价物的构成

	2025年12月31日	2024年12月31日
现金	1,047,104,817.15	7,550,790,479.08
其中：库存现金	30.00	59,730.51
可随时用于支付的银行存款（包含存放财务公司款项）	1,047,100,800.15	7,547,591,818.65
可随时用于支付的其他货币资金	3,987.00	3,138,929.92
年末现金及现金等价物余额	1,047,104,817.15	7,550,790,479.08

（4） 不属于现金及现金等价物的货币资金

	2025年	2024年	理由
预售监管资金及保证金等	10,871,542.17	1,094,327,915.17	详见附注五、18



五、 财务报表主要项目注释（续）

54. 现金流量表补充资料（续）

（5） 供应商融资安排

本集团通过保理商提供的供应链金融服务平台办理反向保理业务。原始债权人（本集团供应商）通过平台发起申请，并提供应收账款信息和贸易背景资料，经平台审核，生成电子债权凭证后通过平台提交本集团确认。本集团在电子债权凭证项下的付款义务的履行是无条件且不可撤销的，不受电子债权凭证流转相关方之间商业纠纷的影响，本集团不就该付款责任主张抵销或进行抗辩。本集团将根据平台业务规则于付款日划付等额于电子债权凭证项下的金额。

本集团通过银行及供应链金融服务平台办理反向保理业务。本集团在约定的额度内的应付账款向相关供应商提供保理服务，银行同意受让指定的供应商因向本集团销售商品、提供服务等原因对本集团的应收账款，同时向相关供应商提供融资服务。供应商可自行决定是否保理，参与的供应商可提前从银行收到扣除保理费用后的款项。根据本集团与银行的协议约定，相关应付账款将在原应付账款到期日向银行支付，以结清货款。本集团与供应商的付款条件没有因该反向保理安排而改变，本集团也未向银行提供担保。

本年度重大资产重组后，年末供应商融资相关金融负债不重大。



五、 财务报表主要项目注释（续）

55. 租赁

(1) 作为承租人

	2025年	2024年
租赁负债利息费用	2,493,806.06	880,980.29
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	242,283.39	45,115,966.43
计入当期损益的采用简化处理的低价值资产租赁费用 （短期租赁除外）	-	87,193.24
偿还租赁本金	6,761,296.21	16,074,092.28
与租赁相关的总现金流出	6,959,461.34	18,330,508.42

本集团承租的租赁资产包括经营过程中使用的房屋及建筑物、机器设备和其他设备，房屋及建筑物和机器设备的租赁期通常为 1 至 7 年。租赁合同通常约定本集团不能将租赁资产进行转租，部分租赁合同要求本集团财务指标保持在一定水平。少数租赁合同包含续租选择权、终止选择权、可变租金的条款。可变租金条款对未来潜在现金流出的影响见“未纳入租赁负债计量的未来潜在现金流出”。

未纳入租赁负债计量的未来潜在现金流出

本集团未纳入租赁负债计量的未来潜在现金流出主要来源于租赁合同中的续租选择权与终止选择权，已承诺但尚未开始的租赁等风险敞口。

本集团已承诺但尚未开始的租赁预计未来年度现金流出的情况如下：

	2025年12月31日	2024年12月31日
1年以内（含1年）	120,385.32	4,152,659.93
1年至2年（含2年）	-	2,211,771.60
2年至3年（含3年）	-	1,366,353.24
3年以上	-	2,066,831.40
合计	120,385.32	9,797,616.17



五、 财务报表主要项目注释（续）

55. 租赁（续）

（2） 作为出租人

本集团将部分房屋及建筑物用于出租，租赁期为1至15年，形成经营租赁。根据租赁合同，每年需根据市场租金状况对租金进行调整。2025年，本集团由于房屋及建筑物租赁产生的收入为106,104,744.90元。租出房屋及建筑物列示于投资性房地产，参见附注五、12。

经营租赁

与经营租赁有关的损益列示如下：

	2025年	2024年
租赁收入	106,104,744.90	172,102,996.64

根据与承租人签订的租赁合同，未折现最低租赁收款额如下：

	2025年	2024年
1年以内（含1年）	94,762,358.53	113,056,031.51
1年至2年（含2年）	70,324,469.02	103,776,672.79
2年至3年（含3年）	50,438,092.42	98,399,505.27
3年至4年（含4年）	37,764,607.27	92,766,136.42
4年至5年（含5年）	36,576,925.09	93,015,501.66
5年以上	52,841,318.81	181,240,394.24
合计	342,707,771.14	682,254,241.89



六、 合并范围的变更

1. 非同一控制下企业合并

(1) 本年度发生的非同一控制下企业合并

于2025年4月，本公司子公司中交物业服务集团有限公司以现金对价1,166,900.00元获得中龙智慧科技服务（深圳）有限公司51%股权。交易完成后，本集团获得中龙智慧科技服务（深圳）有限公司控制权，将其纳入合并范围。

上述被收购公司于购买日可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值合计如下：

	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	2,031,995.29	2,031,995.29
应收账款	389,752.00	389,752.00
其他应收款	966.90	966.90
其他流动资产	65,018.33	65,018.33
固定资产	428.03	428.03
应交税费	1,457.74	1,457.74
其他应付款	198,663.59	198,663.59
购买日的可辨认净资产	2,288,039.22	2,288,039.22
收购对价	1,166,900.00	
原持有股权	1,121,139.22	

上述公司自购买日起至本期末的经营成果和现金流量列示如下：

	收购日至2025年12月31日止期间
营业收入	2,023,930.14
净利润	(396,104.19)
现金流量净额	(172,058.87)



六、 合并范围的变更（续）

1. 非同一控制下企业合并（续）

(1) 本年度发生的非同一控制下企业合并（续）

取得上述子公司收到的现金净额：

	2025年
取得子公司的价格	1,166,900.00
子公司持有的现金和现金等价物	2,031,995.29
减：取得子公司支付的现金和现金等价物	1,166,900.00
取得子公司收到现金净额	865,095.29

2. 处置子公司

(1) 本年不再纳入合并范围的原子公司

本集团于 2025 年 8 月 31 日处置全部对房地产开发业务的投资，丧失了对房地产开发业务的控制权。处置股权取得的对价为 1.00 元，增加资本公积人民币 6,499,817,676.39 元。已处置的房地产开发业务的相关财务信息列示如下：

	处置日
流动资产	88,425,620,925.53
非流动资产	5,879,079,629.20
流动负债	59,636,288,174.73
非流动负债	27,270,679,831.60
净资产	7,397,732,548.40
其中：归属于母公司所有者权益	(6,499,817,675.39)
少数股东权益	13,897,550,223.79
处置价款	1.00
减：处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额	(6,499,817,675.39)
资本公积	6,499,817,676.39



六、 合并范围的变更（续）

2. 处置子公司（续）

(2) 处置上述子公司收到的现金净额

	2025年
处置子公司收到的现金和现金等价物	1.00
减：子公司持有的现金和现金等价物	6,926,705,031.17
处置子公司流出的现金净额	(6,926,705,030.17)

3. 其他原因的合并范围变动

2025年，本集团投资设立以下子公司：

公司名称	持股比例（%）
中交物业服务（张家口崇礼区）有限公司	100.00
中交物业服务（张家口桥东区）有限公司	49.00

七、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地/ 注册地	业务性质	直接持股 比例（%）	间接持股 比例（%）	取得方式
中交地产产业发展有限公司	深圳	工业厂房租赁	100.00	-	反向购买
长沙瑞季酒店管理有限公司	长沙	酒店管理	100.00	-	设立
上海远通置业有限公司	上海	写字楼租赁	100.00	-	同一控制下 企业合并
中交房地产管理集团有限公司	北京	项目投资管理及 代建服务	100.00	-	同一控制下 企业合并
中交物业服务集团有限公司	北京	物业管理	100.00	-	
中交物业服务（北京）有限公司	北京	物业管理	-	100.00	
中交物业服务（广州）有限公司	广州	物业管理	-	70.00	
中交物业服务（海南）有限公司	三亚	物业管理	-	51.00	
中交物业服务（重庆）有限公司	重庆	物业管理	-	100.00	同一控制下 企业合并
中交城市运营管理有限公司	北京	物业管理	-	100.00	
重庆锦颂物业服务服务有限公司	重庆	物业管理	-	100.00	
中龙智慧科技服务（深圳）有限公司（附注六）	深圳	物业服务	-	100.00	非同一控制下企 业合并
中交物业服务（张家口崇礼区）有限公司（附注六）	张家口	物业服务	100.00	-	设立
中交物业服务（张家口桥东区）有限公司（附注六）	张家口	物业服务	49.00	-	设立

(2) 存在重要少数股东权益的子公司

本年无存在重要少数股东权益的子公司。



八、与金融工具相关的风险

1. 金融工具风险

本集团在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。本集团对此的风险管理政策概述如下。

(1) 信用风险

本集团仅与经认可的、信誉良好的企业和个人进行交易。本集团制定政策以确保房屋购买人有足够的经济实力并已支付适当比例的首付款。本集团对应收账款和合同资产余额进行持续监控，以确保本集团不致面临重大坏账风险。本集团持续监测联营企业及合营企业的资产状况、项目进展与经营情况，以确保借出款项的可收回性。

本集团货币资金的交易对手是声誉良好并拥有较高信用评级的银行，这些金融工具信用风险较低。

本集团其他金融资产包括应收账款、其他应收款、其他权益工具投资等，这些金融资产以及合同资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面价值。

于2025年12月31日，本集团具有特定风险集中，本集团的应收账款的8.28%（2024年12月31日：17.65%）和23.85%（2024年12月31日：26.28%）分别源于应收账款余额最大和前五大对方单位。

信用风险显著增加判断标准

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本集团判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过30日，或者以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果出现重大不利变化等。



八、与金融工具相关的风险（续）

1. 金融工具风险（续）

（1）信用风险（续）

已发生信用减值资产的定义

如果内部或外部信息显示，在考虑所持有的任何信用增级之前，可能无法全额收回合同金额，本集团会将其视为已发生信用减值。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

应收账款、其他应收款、长期应收款风险敞口信息见附注五、2、4及9。

（2）流动性风险

本集团的目标是运用多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。本集团通过经营和借款等产生的资金为经营融资。

与供应商融资安排相关的应付账款须向单一交易对手而非单家供应商支付。这导致本集团原先与多家供应商的小额待结算款项转为了与单一交易对手的大额待结算款项。不过，供应商融资安排所涵盖的应付账款的付款期限延长不超过365天，部分款项的付款期限与其他应付账款相同。鉴于付款期限没有大幅延长，本集团认为供应商融资安排不会导致流动性风险过度集中。

下表概括了金融负债及租赁负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2025年12月31日

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
应付账款	647,341,323.55	-	-	-	647,341,323.55
其他应付款	198,200,439.72	-	-	-	198,200,439.72
租赁负债	29,344,212.57	20,497,924.60	50,024,642.43	57,009,419.62	156,876,199.22
长期应付款 (含一年内到期)	1,753,854.65	678,411.21	2,279,151.96	970,000.00	5,681,417.82
合计	876,639,830.49	21,176,335.81	52,303,794.39	57,979,419.62	1,008,099,380.31



八、与金融工具相关的风险（续）

1. 金融工具风险（续）

(2) 流动性风险（续）

2024年12月31日

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
短期借款	301,451,010.77	-	-	-	301,451,010.77
应付票据	54,694,080.82	-	-	-	54,694,080.82
应付账款	12,030,375,146.81	-	-	-	12,030,375,146.81
其他应付款	3,029,685,865.53	-	-	-	3,029,685,865.53
财务担保	13,205,392,918.28	-	1,319,968,432.70	79,072,290.00	14,604,433,640.98
租赁负债 (含一年内到期)	11,794,697.99	4,628,996.97	1,524,226.23	-	17,947,921.19
长期借款 (含一年内到期)	14,505,765,897.79	3,858,351,761.28	5,991,210,483.37	1,284,711,361.53	25,640,039,503.97
应付债券 (含一年内到期)	6,713,110,195.73	1,266,514,955.42	4,466,874,669.22	-	12,446,499,820.37
长期应付款 (含一年内到期)	1,958,115,892.15	19,103,809,606.28	1,306,086,139.97	7,055,911.91	22,375,067,550.31
合计	51,810,385,705.87	24,233,305,319.95	13,085,663,951.49	1,370,839,563.44	90,500,194,540.75

(3) 市场风险

利率风险

本集团面临的利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。本集团通过密切监控利率变化以及定期审阅借款来管理利率风险。

下表为利率风险的敏感性分析，反映了在其他变量不变的假设下，利率发生合理、可能的变动时，将对税前利润产生的影响。

2024年12月31日	基点 增加/（减少）	税前利润 增加/（减少）
人民币	100	(211,689,456.74)



八、与金融工具相关的风险（续）

2. 资本管理

本集团采用资产负债比率来管理资本，资产负债率是指负债总额和资产总额的比率。本集团于资产负债表日的资产负债比率如下：

	2025年12月31日	2024年12月31日
资产总额	2,376,923,207.71	107,697,681,763.55
负债总额	1,147,102,314.46	96,659,072,585.14
资产负债率	48.26%	89.75%

九、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债

以公允价值计量的资产：

2025年12月31日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
其他权益工具投资	-	-	58,873,404.48	58,873,404.48

2024年12月31日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
其他权益工具投资	-	-	63,674,202.58	63,674,202.58



九、公允价值的披露（续）

1. 以公允价值计量的资产和负债（续）

以公允价值计量的负债：

2024年12月31日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价	重要可观察 输入值	重要不可观察 输入值	
	（第一层次）	（第二层次）	（第三层次）	
预计负债-财务担保合同	-	6,681,567.30	-	6,681,567.30

2. 第一层次公允价值计量

上市的权益工具投资，以市场报价确定公允价值。

3. 第二层次公允价值计量

本集团与多个交易对手订立了财务担保合同。财务担保，采用类似于估值模型的估值技术进行计量。模型涵盖了多个市场可观察到的输入值，包括担保合同的风险敞口、被担保方的违约概率密度函数、回收率和折现因子。财务担保的账面价值，与公允价值相同。



九、公允价值的披露（续）

4. 第三层次公允价值计量

本集团的财务部门由财务经理领导，负责制定金融工具公允价值计量的政策和程序。财务经理直接向财务总监和审计委员会报告。每个资产负债表日，财务部门分析金融工具价值变动，确定估值适用的主要输入值。估值须经财务总监审核批准。出于中期和年度财务报表目的，每年多次与审计委员会讨论估值流程和结果。

非上市的权益工具投资，根据不可观察的市场价格或利率假设，采用折现估值模型估计公允价值。本集团需要就预计未来现金流量（包括预计未来股利和处置收入）作出估计。本集团相信，以估值技术估计的公允价值及其变动，是合理的，并且亦是于资产负债表日最合适的价值。对于非上市的权益工具投资的公允价值，本集团估计了采用其他合理、可能的假设作为估值模型输入值的潜在影响。

5. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债

以下是本集团除租赁负债及账面价值与金融工具公允价值相差很小的金融工具之外的各类别金融工具的账面价值与公允价值：

2025年

	账面价值	公允价值	公允价值披露使用的输入值		
			活跃市场 报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)
长期应付款 (含一年内到期)	5,139,075.73	5,153,676.78	-	5,153,676.78	-
合计	5,139,075.73	5,153,676.78	-	5,153,676.78	-



九、公允价值的披露（续）

5. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债（续）

2024年

	账面价值	公允价值	公允价值披露使用的输入值		
			活跃市场 报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)
长期借款 (含一年内到期)	24,190,464,946.24	24,281,559,502.38	-	24,281,559,502.38	-
应付债券 (含一年内到期)	11,923,207,108.04	11,961,654,492.75	11,961,654,492.75	-	-
长期应付款 (含一年内到期)	21,428,010,091.83	21,058,388,066.21	-	21,058,388,066.21	-
合计	57,541,682,146.11	57,301,602,061.34	11,961,654,492.75	45,339,947,568.59	-

长期应收款、长期借款、长期应付款等，采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。应付债券以市场报价确定市场价值。2025年12月31日，针对这些负债等自身不履约风险评估为不重大。

十、关联方关系及其交易

1. 母公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司 持股比例 (%)	对本公司 表决权比例 (%)	注册资本 人民币万元
中交房地产集团	北京市	房地产开发	52.16	52.16	1,500,000

本公司的最终控制方为中交集团。

2. 子公司

本公司的子公司详见附注七、1。



十、 关联方关系及其交易（续）

3. 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
中交第二公路勘察设计研究院有限公司	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
中交路桥建设有限公司	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
中交上海航道局有限公司	同受中交集团控制



十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
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
中交星宇科技有限公司	同受中交集团控制
中交财务有限公司	同受中交集团控制
中交资产管理有限公司	同受中交集团控制
北京瑞拓电子技术发展有限公司	同受中交集团控制
北京碧水源科技股份有限公司	同受中交集团控制
中国交通信息科技集团有限公司	同受中交集团控制
中交鼎信	同受中交集团控制
市政西南院	同受中交集团控制
中交一公局集团建筑工程有限公司	同受中交集团控制
上海振华重工（集团）股份有限公司	同受中交集团控制
海南中交总部经济发展有限公司	同受中交集团控制
中交财信（聊城市）建设投资有限公司	同受中交集团控制
中交轨道交通运营有限公司	同受中交集团控制
中交第一航务工程勘察设计院有限公司	同受中交集团控制
中交天津航道局有限公司	同受中交集团控制
上海航道物流有限公司	同受中交集团控制
重庆中交置业有限公司	同受中交集团控制
中交投资有限公司	同受中交集团控制
中交嘉博智慧停车服务（重庆）有限公司	同受中交集团控制
福建汉吉斯冷链物流有限公司	同受中交集团控制
中交综合规划设计院有限公司	同受中交集团控制
中交七鲤古镇（赣州）文化发展有限公司	同受中交集团控制
中交天航环保工程有限公司	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
三亚中瑞酒店管理职业学院	同受中交集团控制
中交中南工程局有限公司	同受中交集团控制
中交（大连）置业发展有限公司	同受中交集团控制
中交高新科技产业发展有限公司	同受中交集团控制
中交（天津）疏浚工程有限公司	同受中交集团控制
中交投资咨询（北京）有限公司	同受中交集团控制
中交一公局集团（江阴）霞客湾科学城投资建设有限公司	同受中交集团控制
上海达华测绘科技有限公司	同受中交集团控制
贵州中交德余高速公路有限公司	同受中交集团控制
上海中交三航城市建设发展有限公司	同受中交集团控制



十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
南通振华重型装备制造有限公司	同受中交集团控制
北京华通公路桥梁监理咨询有限公司	同受中交集团控制
中交一公局土木工程建筑研究院有限公司	同受中交集团控制
三亚市轨道交通有限公司	同受中交集团控制
中交隧道工程局有限公司	同受中交集团控制
重庆中交城市开发有限公司	同受中交集团控制
北京首都环线高速公路有限公司	同受中交集团控制
中交海洋投资控股有限公司	同受中交集团控制
中交路建（重庆）建设发展有限公司	同受中交集团控制
中交四航局第一工程有限公司	同受中交集团控制
中交铁道设计研究总院有限公司	同受中交集团控制
中交上海港湾工程设计研究院有限公司	同受中交集团控制
中交重投置业有限公司	同受中交集团控制
上海振华重工宾馆有限公司	同受中交集团控制
中港疏浚有限公司	同受中交集团控制
中交疏浚（集团）股份有限公司	同受中交集团控制
上海交通建设总承包有限公司	同受中交集团控制
文昌和美宜居实业有限公司	同受中交集团控制
中交上海航道勘察设计研究院有限公司	同受中交集团控制
中交（汕头市）置地有限公司	同受中交集团控制
重庆中交丽景置业有限公司	同受中交集团控制
重庆中交北兴置业有限公司	同受中交集团控制
重庆二航置业发展有限公司	同受中交集团控制
中交（资阳）投资建设有限公司	同受中交集团控制
天津中交城市发展有限公司	同受中交集团控制
中交一公局电气化工程有限公司	同受中交集团控制
湖北中城乡香榭房地产开发有限公司	同受中交集团控制
中交（汕头市）城市开发有限公司	同受中交集团控制
南京中交置业有限公司	同受中交集团控制
洋浦和美雅居实业有限公司	同受中交集团控制
中交建筑集团工程服务有限公司	同受中交集团控制
中交（汕头市）置业有限公司	同受中交集团控制
中交（浙江）智慧交通产业发展有限公司	同受中交集团控制
南京中交商旅置业有限公司	同受中交集团控制
中交装配式建筑科技有限公司	同受中交集团控制
上海振华重工集团（南通）传动机械有限公司	同受中交集团控制
三亚中交瀚星投资有限公司三亚海棠麓湖度假酒店	同受中交集团控制



十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
中交一公局（长沙）建设投资有限公司	同受中交集团控制
中交世通（重庆）重工有限公司	同受中交集团控制
中交阳明（资阳）置业有限公司	同受中交集团控制
北京中交紫光科技有限公司	同受中交集团控制
中交基础设施养护集团工程有限公司	同受中交集团控制
中交建筑集团东南建设有限公司	同受中交集团控制
上海振华重工（集团）张家港港机有限公司	同受中交集团控制
贵州航空港投资发展有限公司	同受中交集团控制
中国城乡控股集团有限公司	同受中交集团控制
中国市政工程东北设计研究总院有限公司	同受中交集团控制
中交海投城市发展建设有限公司	同受中交集团控制
中交浚浦建筑科技（上海）有限公司	同受中交集团控制
中交水运规划设计院有限公司	同受中交集团控制
中交城市更新有限公司	同受中交集团控制
中交产业投资控股有限公司	同受中交集团控制
中交设计咨询集团股份有限公司	同受中交集团控制
碧水源建设集团有限公司	同受中交集团控制
中国港湾工程有限责任公司	同受中交集团控制
中交（济南）科技创新发展有限责任公司	同受中交集团控制
中交生态环境建设有限公司	同受中交集团控制
香港海洋投资发展有限公司	同受中交集团控制
中交四航局第三工程有限公司	同受中交集团控制
中交隧道局（北京）置业有限公司	同受中交集团控制
中交江海生态环境科技有限公司	同受中交集团控制
重庆中交渝武高速公路有限公司	同受中交集团控制
中交（上饶）汽车综合试验有限公司	同受中交集团控制
中交一公局第五工程有限公司	同受中交集团控制
中交（厦门）投资有限公司	同受中交集团控制
南京中交万正置业有限公司	同受中交集团控制
中交一公局厦门工程有限公司	同受中交集团控制
中交国际铁道运营有限公司	同受中交集团控制
中交（天津）轨道交通运营管理有限公司	同受中交集团控制
中国交通物资有限公司	同受中交集团控制
中交未名环保有限公司	同受中交集团控制
中交路桥检测养护有限公司	同受中交集团控制
中交融资租赁有限公司	同受中交集团控制
中交广州航道局有限公司	同受中交集团控制



十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
上海中交海德交通科技股份有限公司	同受中交集团控制
海南中咨泰克交通工程有限公司	同受中交集团控制
中交四航局第二工程有限公司	同受中交集团控制
中交一公局第六工程有限公司	同受中交集团控制
中交一公局海威工程建设有限公司	同受中交集团控制
北京水规院京华工程管理有限公司	同受中交集团控制
重庆中交渝西城市建设开发有限公司	同受中交集团控制
北京中交景通置业有限公司	同受中交集团控制
北京凯通物资有限公司	同受中交集团控制
中交一公局集团华中工程有限公司	同受中交集团控制
重庆中交井双置业有限公司	同受中交集团控制
中国水利电力对外有限公司	同受中交集团控制
海口中交海投城市更新发展有限公司	同受中交集团控制
中交第一公路勘察设计研究院有限公司	同受中交集团控制
中交一公局西南工程有限公司	同受中交集团控制
中交云南能源有限公司	同受中交集团控制
中交雄安投资有限公司	同受中交集团控制
三亚凤凰岛发展有限公司	同受中交集团控制
海南海口四航置业有限公司	同受中交集团控制
中交西部投资有限公司	同受中交集团控制
中交一公局重庆城市建设发展有限公司	同受中交集团控制
重庆长合高速公路有限公司	同受中交集团控制
中交一公局集团雄安建设发展有限公司	同受中交集团控制
上海振华重工集团机械设备服务有限公司	同受中交集团控制
中交一公局交通工程有限公司	同受中交集团控制
中交基础设施养护集团有限公司	同受中交集团控制
中交武汉智行国际工程咨询有限公司	同受中交集团控制
汉中中交投资有限公司	同受中交集团控制
武汉中交协同创新投资发展有限公司	同受中交集团控制
安徽中交广航城市建设有限公司	同受中交集团控制
北京世通云城商旅有限公司	同受中交集团控制
中交一公局第一工程有限公司	同受中交集团控制
湖南中交梅溪湖综合管廊开发有限公司	同受中交集团控制
中国公路车辆机械有限公司	同受中交集团控制
达州康态建设投资有限公司	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



十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
中交豪生城市建设发展有限公司	同受中交集团控制
贵州中交兴陆高速公路发展有限公司	同受中交集团控制
华杰工程咨询有限公司	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
中交第三公路工程局有限公司	同受中交集团控制
中交昆明建设发展有限公司	同受中交集团控制
浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	同受中交房地产集团控制
浙江绿城联合设计有限公司	同受中交房地产集团控制
绿城建筑科技集团有限公司	同受中交房地产集团控制
绿城房屋科技有限公司	同受中交房地产集团控制
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
中交文化旅游（贡山）有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产舟山有限公司	同受中交房地产集团控制
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
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



十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
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
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
中交地产投资（上海）有限公司	同受中交房地产集团控制
湖南修合地产实业有限责任公司	同受中交房地产集团控制
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产（苏州）有限公司	同受中交房地产集团控制
中房（天津）置业有限公司	同受中交房地产集团控制
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制



十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
重庆中交西南置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交（宁波）置业有限公司	同受中交房地产集团控制
华通置业有限公司	同受中交房地产集团控制
苏州华投投资有限公司	同受中交房地产集团控制
惠州中交地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
昆明中交金汇置业有限公司	同受中交房地产集团控制
深圳中交房地产有限公司	同受中交房地产集团控制
中交美庐（杭州）置业有限公司	同受中交房地产集团控制
宁波中交美郡置业有限公司	同受中交房地产集团控制
粤东中交地产（惠州）有限公司	同受中交房地产集团控制
宁波中交美庐置业有限公司	同受中交房地产集团控制
重庆肃品房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
中交城市发展（山东）有限公司	同受中交房地产集团控制
中交（长沙）置业有限公司	同受中交房地产集团控制
昆明中交东盛房地产有限公司	同受中交房地产集团控制
合肥中交地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
中交华创地产（苏州）有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产（郑州）有限公司	同受中交房地产集团控制
郑州祥悦房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
重庆美宸房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
昆明中交熙盛房地产有限公司	同受中交房地产集团控制
重庆中交云栖美庐置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交温州置业有限公司	同受中交房地产集团控制
重庆中交西园雅集置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交贵州房地产有限公司	同受中交房地产集团控制
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	同受中交房地产集团控制
西安沔河映象置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交（云南）房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
武汉锦绣雅郡置业有限公司	同受中交房地产集团控制
重庆中交西北置业有限公司	同受中交房地产集团控制
广西中交城市投资发展有限公司	同受中交房地产集团控制
中交雄安产业发展有限公司	同受中交房地产集团控制
河北雄安启晨置业有限公司	同受中交房地产集团控制
云南碧清房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
怒江碧桂园房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制



十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
广州广交置业有限公司	同受中交房地产集团控制
长沙金拾通达房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产大丰有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产武汉开发有限公司	同受中交房地产集团控制
苏州中交雅郡地产有限公司	同受中交房地产集团控制
长沙中交金久置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交（杭州）投资有限公司	同受中交房地产集团控制
北京力汇房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
北京力盈房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
南京中劲房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
南京中悦房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
郑州博尚房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产南京有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产舟山开发有限公司	同受中交房地产集团控制
中交红桥（天津）房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
中交昆明置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交美庐（绍兴）置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交润致（北京）置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产舟山置业有限公司	同受中交房地产集团控制
慈溪中交港城置业有限公司	同受中交房地产集团控制
重庆嘉熹房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
成都朗璞置业有限公司	同受中交房地产集团控制
成都卓璞置业有限公司	同受中交房地产集团控制
厦门宏佑房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
武汉锦绣雅和置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交（天津）置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交（天津）房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
嘉兴新瑞置业有限公司	同受中交房地产集团控制
苏州华虞地产有限公司	同受中交房地产集团控制
惠州中交置业有限公司	同受中交房地产集团控制
惠州中交雅颂置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交花创（绍兴）置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交美庐（绍兴）置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产青岛城阳置业有限公司	同受中交房地产集团控制
昆明中交盛洋房地产有限公司	同受中交房地产集团控制
武汉锦秀嘉合置业有限公司	同受中交房地产集团控制



十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
合肥和璟房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
昆明中交金盛置业有限公司	同受中交房地产集团控制
厦门润昀房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
慈溪中交房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
福州梁颂房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
天津市中交美庐置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交（嘉兴）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	处置子公司的其他股东
武汉德禄房地产开发有限公司	处置子公司的其他股东
济南市中控股集团有限公司	处置子公司的其他股东
金广文旅产业发展（山东）有限公司	处置子公司的其他股东
北京茂康企业管理有限公司	处置子公司的其他股东
厦门大唐房地产集团有限公司	处置子公司的其他股东
重庆金科房地产开发有限公司	处置子公司的其他股东
重庆市金科宸居置业有限公司	处置子公司的其他股东
金地（集团）股份有限公司	处置子公司的其他股东
北京金地致远企业管理咨询有限公司	处置子公司的其他股东
中建七局地产集团有限公司	处置子公司的其他股东
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	处置子公司的其他股东
中交云南建设投资发展有限公司	处置子公司的其他股东
常州路劲房地产开发有限公司	处置子公司的其他股东
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	处置子公司的其他股东
福州中梁耀房地产开发有限公司	处置子公司的其他股东
北京领华房地产开发有限公司	处置子公司的其他股东
青岛城投新城开发建设有限公司	处置子公司的其他股东
青岛嘉宏德顺置业有限公司	处置子公司的其他股东
昆明众森建设项目管理合伙企业（有限合伙）	处置子公司的其他股东
越秀（武汉）实业投资有限公司	处置子公司的其他股东
云南碧桂园房地产开发有限公司	处置子公司的其他股东
北京润置商业运营管理有限公司	处置子公司的其他股东
苏州隼泽房地产开发有限公司	处置子公司的其他股东
国投泰康信托有限公司	处置子公司的其他股东
常熟市城市经营投资有限公司	处置子公司的其他股东



十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
厦门益悦置业有限公司	处置子公司的其他股东
华润置地控股有限公司	处置子公司其他股东的控股股东
建发房地产集团有限公司	处置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	处置子公司其他股东的控股股东
上海容承企业管理有限公司	处置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	处置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	处置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	处置子公司其他股东的控股股东
中建七局第一建筑有限公司	与对处置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	与对处置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	与对处置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	与对处置子公司施加重大影响的股东受同一控制
安宁金城华辉房地产开发有限公司	与对处置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	与对处置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	与对处置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	与对处置子公司施加重大影响的股东受同一控制
厦门兆厦弘汇投资有限公司	及子公司的其他股东
佛山中交房地产开发有限公司	原合营公司
佛山香颂置业有限公司	原合营公司
常熟中南香缇苑房地产有限公司	原合营公司
成都中交花源美庐置业有限公司	原合营公司
长沙金地金泰置业有限公司	原合营公司
温州中交梁辉置业有限公司	原合营公司
厦门中泓房地产有限公司	原合营公司
杭州康欣置业有限公司	原合营公司
中交富力（北京）置业有限公司	原合营公司
中交城市更新（深圳）有限公司	原合营公司
中交立达（天津）房地产开发有限公司	原合营公司
中交富力和美（北京）置业有限公司	原合营公司
中交房地产（山东）有限公司	原合营公司
杭州滨仁企业管理有限公司	原合营公司
杭州缤祝企业管理有限公司	原合营公司
重庆沙今企业管理咨询有限公司	原合营公司
重庆沙琼企业管理咨询有限公司	原合营公司
厦门润悦雅颂房地产有限公司	原联营公司



十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
北京毓秀置业有限公司	原联营公司
郑州展腾置业有限公司	原联营公司
北京铭海置业有限公司	原联营公司
合肥金中京湖房地产开发有限公司	原联营公司
合肥和冉房地产开发有限公司	原联营公司
合肥和宸房地产开发有限公司	原联营公司
首铸二号（东莞）房地产有限公司	原联营公司
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	原联营公司
四川雅恒房地产开发有限公司	原联营公司
苏州金阖诚置业有限公司	原联营公司
郑州滨悦房地产开发有限公司	原联营公司
武汉楚祺房地产开发有限公司	原联营公司
重庆葆和房地产开发有限公司	原联营公司
成都睿迩城市建设开发有限公司	原联营公司
金华雅郡置业有限公司	原联营公司
厦门悦盈企业咨询有限公司	原联营公司
金华鼎辉装饰有限公司	原联营公司
台州滨交房地产开发有限公司	原合营公司的子公司
台州滨帆房地产开发有限公司	原合营公司的子公司
重庆铭勤房地产开发有限公司	原合营公司的子公司
重庆铭秉房地产开发有限公司	原合营公司的子公司
厦门保润房地产开发有限公司	原联营公司的子公司
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	原联营公司的子公司
武汉嘉秀房地产开发有限公司	原联营公司的子公司
叶瑞佳	本公司关键管理人员及其家庭成员
重庆渝富资本运营集团有限公司	本公司的第二大股东



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 关联方交易

本集团向关联方销售商品和提供服务及关联方向本集团提供服务的价格以一般商业条款作为定价基础。关联方股权转让以销售商品和转让标的公允价值作为对价依据。拆入资金和拆出资金参考银行同期存贷款利率，经双方协商后确定。

(1) 向关联方销售商品或提供劳务

关联方	关联交易内容	2025年度	2024年度
中交集团	物业服务收入等	63,249,594.33	4,339.62
中交中南工程局有限公司	物业服务收入	54,321,596.87	6,627,017.45
中国交通建设股份有限公司	物业服务收入等	33,644,420.85	31,067,350.36
中交财信（聊城市）建设投资有限公司	物业服务收入	30,934,620.26	17,084,599.21
中交物业有限公司	物业服务收入等	24,064,187.69	24,407,203.14
中交隧道局（北京）置业有限公司	物业服务收入等	22,215,254.68	282,701.93
中交投资有限公司	物业服务收入	20,513,180.04	7,011,362.43
中交第三航务工程勘察设计院有限公司	物业服务收入等	17,708,126.84	639,377.88
中交滨江（上海）建设管理有限公司	物业服务收入等	14,988,094.42	10,423,513.97
中交天津航道局有限公司	物业服务收入等	12,111,193.45	7,673,618.09
中交国际铁道运营有限公司	物业服务收入等	11,794,431.43	12,606,693.02
中交建筑集团有限公司	餐费收入等	11,771,595.58	9,916,250.09
中交一公局集团有限公司	物业服务收入等	11,421,060.99	35,584,346.76
上海振华重工（集团）股份有限公司	物业服务收入等	8,825,037.39	11,373,211.49
上海航道物流有限公司	物业服务收入	8,612,060.39	7,317,644.32
中交第一航务工程勘察设计院有限公司	物业服务收入	7,929,056.62	7,919,811.34
厦门保润房地产开发有限公司	咨询服务等	7,449,362.27	18,668,131.32
海南中交总部经济发展有限公司	物业服务收入	7,412,552.22	16,369,620.94
中交七鲤古镇（赣州）文化发展有限公司	物业服务收入等	7,192,541.37	14,085,815.09
中交雄安产业发展有限公司	物业服务收入等	6,355,626.49	-
中交房地产集团	代建收入等	6,178,027.48	8,427,200.68
中交（天津）轨道交通运营管理有限公司	物业服务收入	6,072,570.24	-
重庆中交置业有限公司	物业服务收入	6,058,754.51	8,173,271.61



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 关联方交易（续）

(1) 向关联方销售商品或提供劳务（续）

关联方	关联交易内容	2025年度	2024年度
中交高新科技产业发展有限公司	物业服务收入	5,889,612.86	3,000,000.00
中交（天津）疏浚工程有限公司	餐费收入等	5,792,719.29	2,926,054.55
中交海投城市发展建设有限公司	物业服务收入	5,366,171.08	507,871.37
中交路建（重庆）建设发展有限公司	物业服务收入	5,364,622.35	1,808,176.13
中交第二航务工程勘察设计院有限公司	物业服务收入等	5,360,006.27	2,374,057.28
中交地产宜兴有限公司	物业服务收入等	5,163,859.10	5,400,963.14
中交一公局集团建筑工程有限公司	物业服务收入	4,358,839.99	27,445,155.99
福建汉吉斯冷链物流有限公司	物业服务收入	3,597,337.03	5,978,444.25
中交嘉博智慧停车服务（重庆）有限公司	物业服务收入	3,478,209.63	5,151,541.72
济南市中控股集团有限公司	房产销售	-	3,921,498,319.40
中交一航局西南工程有限公司	房产销售	-	50,201,124.77
其他小额	销售商品/ 提供劳务	192,739,945.03	139,156,738.75

(2) 自关联方购买商品或接受服务

关联方	关联交易内容	2025年度	2024年度
中交一公局集团有限公司	接受建造劳务	198,122,794.92	601,807,930.91
中交建筑集团有限公司	接受建造劳务等	169,333,776.48	565,990,052.63
民航机场建设工程有限公司	接受建造劳务	91,556,202.71	502,489,850.17
中交第二航务工程局有限公司	接受建造劳务	66,016,787.01	142,165,727.05
中交一公局集团建筑工程有限公司	接受建造劳务	58,721,262.32	-
中交第三公路工程局有限公司	接受建造劳务	53,004,173.85	192,070,005.95
中交第四航务工程局有限公司	接受建造劳务	15,085,433.98	87,820,041.79
中交第二公路工程局有限公司	接受建造劳务	13,020,744.95	193,585,899.79
中交瑞通建筑工程有限公司	接受建造劳务	12,785,322.83	225,276,606.11
中交第一航务工程局有限公司	接受建造劳务	10,971,333.73	315,667,676.59
中交路建（重庆）建设发展有限公司	物业服务	10,700,000.00	-
天津思源兴业房地产经纪有限公司	销售代理	2,590,499.27	21,031,461.15
厦门益悦置业有限公司	咨询服务	-	32,516,469.54
其他小额	购买商品/接受劳务	23,194,173.37	45,037,888.67



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 关联方交易（续）

（3） 租赁

本集团作为出租人

承租方名称	关联交易内容	2025年度	2024年度
中国交通建设股份有限公司	办公室租赁收入	8,901,735.74	8,830,875.17
华通置业有限公司	办公室租赁收入	1,375,411.92	-
中交滨江（上海）建设管理有限公司	车辆租赁收入	96,902.65	150,884.97
中交综合规划设计院有限公司	办公室租赁收入	-	3,798,431.83
北京华通公路桥梁监理咨询有限公司	办公室租赁收入	-	2,170,354.48
中交一公局土木工程建筑研究院有限公司	办公室租赁收入	-	2,126,150.98
中交一公局集团有限公司	办公室租赁收入	-	1,907,509.72
中交路桥建设有限公司	商铺租赁收入	-	860,436.76
中交装配式建筑科技有限公司	办公室租赁收入	-	851,269.96
中交一公局电气化工程有限公司	办公室租赁收入	-	820,525.73
中天房地产有限公司	办公室租赁收入	-	606,697.04
中交集团	办公室租赁收入	-	161,042.20
中交未名环保有限公司	办公室租赁收入	-	121,628.68
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	办公室租赁收入	-	102,758.93
中交二公局西南建设发展有限公司	办公室租赁收入	-	95,946.15
中交隧道工程局有限公司	办公室租赁收入	-	71,764.14
中交一公局第六工程有限公司	办公室租赁收入	-	63,771.74
中交广航局第五工程有限公司	办公室租赁收入	-	33,867.87
中交第三航务工程局有限公司	办公室租赁收入	-	33,867.87
中交路桥华南工程有限公司	办公室租赁收入	-	33,867.87



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 关联方交易（续）

（3） 租赁（续）

本集团作为承租人

出租方名称	关联交易内容	2025年度	2024年度
中交一公局集团有限公司	办公室租赁	6,385,015.09	44,100,159.50
中交物业有限公司	办公室租赁	1,791,255.88	747,396.12
北京首都环线高速公路有限公司	高速服务区租赁	1,499,612.75	1,376,146.79
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	酒店租赁	1,358,223.50	-
上海航道物流有限公司	办公室租赁	1,113,106.19	-
中交第二航务工程勘察设计院有限公司	办公室租赁	283,500.00	-
北京一二零一印刷有限公司	办公室租赁	170,426.73	-
中交（汕头市）城市开发有限公司	办公室租赁	160,513.76	-
中交广州港口物业有限公司	车辆租赁	12,584.03	5,309.72
中交四航局第二工程有限公司	停车场租赁	-	925,020.21
中交第四航务工程局有限公司	办公室租赁	-	830,540.97
中交资产管理有限公司	办公室租赁	-	430,286.48
中交地产舟山有限公司	办公室租赁	-	274,076.52



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 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	注3
	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	注3
	武汉嘉秀房地产开发有限公司（注2）	39,200,000.00	2022/12/22	2029/5/10	注3
合计（注3）		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。

注3：以上披露的向关联方提供担保为重大资产重组前房地产业务公司发生的担保。重大资产重组后，本集团未提供其他担保。



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 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	注
		177,000,000.00	2024/11/15	2025/11/7	注
		500,000,000.00	2024/12/9	2028/6/9	注
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	注
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	注
		22,272,000.00	2021/1/5	2028/12/20	注
		24,104,000.00	2021/2/1	2028/12/20	注
合计		2,163,957,439.47			

注： 以上披露的接受关联方提供担保为重大资产重组前房地产业务公司发生的担保。重大资产重组后，本集团未新增其他担保。

（6） 关联方资金拆入

2025年发生的关联方资金拆入如下：

关联方	资金拆入金额
中交房地产集团	6,732,000,000.00
合肥金中京湖房地产开发有限公司	98,000,000.00
郑州展腾置业有限公司	46,200,000.00
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	29,400,000.00
厦门保润房地产开发有限公司	19,200,000.00

注： 以上披露的关联方资金拆入为重大资产重组前房地产业务公司发生的资金拆入。重大资产重组后，本集团未发生其他资金拆入。



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 关联方交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

2024年发生的关联方资金拆入如下：

关联方	资金拆入金额
中交房地产集团有限公司	2,470,000,000.00
中国房地产开发集团有限公司	170,744,876.72
广州市城市建设开发有限公司	151,797,623.56
郑州展腾置业有限公司	89,100,000.00
南京隼耀房地产开发有限公司	76,000,000.00
金广文旅产业发展（山东）有限公司	76,000,000.00
厦门保润房地产开发有限公司	57,600,000.00
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	49,000,000.00
合肥金中京湖房地产开发有限公司	49,000,000.00
长沙金地金泰置业有限公司	24,500,000.00
合肥和冉房地产开发有限公司	23,100,000.00
北京毓秀置业有限公司	20,000,000.00
青岛城投新城开发建设有限公司	10,000,000.00

本集团从关联方拆入资金支付资金使用费，年利率为 0%-10.00%。本集团支付的资金使用费的详情见附注十、4（8）。



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 关联方交易（续）

（7） 关联方资金拆出

2025年发生的关联方资金拆出如下：

关联方	资金拆出金额
佛山中交房地产开发有限公司	384,230,000.00
佛山香颂置业有限公司	233,810,000.00
台州滨交房地产开发有限公司	8,575,000.00

注： 以上披露的关联方资金拆入为重大资产重组前房地产业务公司发生的资金拆入。
重大资产重组后，本集团未发生其他资金拆入。

2024年发生的关联方资金拆出如下：

关联方	资金拆出金额
厦门益悦置业有限公司	613,480,000.00
济南市中控股集团有限公司	274,000,000.00
金广文旅产业发展（山东）有限公司	274,000,000.00
台州滨交房地产开发有限公司	17,850,000.00

本集团向关联方拆出资金收取资金使用费，年利率为 0%-9.00%。本集团收取的资金使用费的详情见附注十、4（9）。



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 关联方交易（续）

(8) 支付资金使用费（利息支出）

关联方	2025年	2024年
中交房地产集团	338,116,490.13	484,597,783.60
中房集团	5,764,108.13	6,824,892.57
云南碧桂园房地产开发有限公司	3,080,307.95	25,058,465.75
常熟市城市经营投资有限公司	2,098,399.99	4,933,455.57
温州中交梁辉置业有限公司	1,180,929.40	1,778,683.80
成都中交花源美庐置业有限公司	659,694.44	950,583.34
青岛城投新城开发建设有限公司	337,497.00	38,888.89
北京毓秀置业有限公司	202,500.00	280,833.33
中交财务有限公司	106,979.16	1,973,626.75
广州市城市建设开发有限公司	-	8,234,501.22
武汉德禄房地产开发有限公司	-	8,117,761.28
厦门润悦雅颂房地产有限公司	-	6,321,205.47
金广文旅产业发展（山东）有限公司	-	1,208,613.70
南京隼耀房地产开发有限公司	-	1,146,977.16
中建七局地产集团有限公司	-	935,135.01
济南市中控股集团有限公司	-	394,060.27
合计	351,546,906.20	552,795,467.71



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 关联方交易（续）

(9) 收取资金使用费（利息收入）

关联方	2025年	2024年
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	25,017,095.11	38,526,496.33
济南市中控股集团有限公司	12,046,368.57	2,720,031.02
金广文旅产业发展（山东）有限公司	12,046,368.57	2,720,031.02
华润置地控股有限公司	11,897,494.69	25,554,540.08
厦门益悦置业有限公司	8,322,651.39	9,682,787.04
重庆铭秉房地产开发有限公司	7,195,069.28	10,837,017.90
重庆铭勤房地产开发有限公司	5,197,933.00	7,828,985.54
金地（集团）股份有限公司	3,628,970.14	7,176,857.93
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	1,193,834.07	1,798,120.43
郑州滨悦房地产开发有限公司	476,181.66	3,042,528.78
中交财务有限公司	55,058.24	3,123,562.22
厦门悦盈企业咨询有限公司	6,418.87	9,667.92
武汉嘉秀房地产开发有限公司	-	12,344,605.86
台州滨交房地产开发有限公司	-	10,940,697.87
台州滨帆房地产开发有限公司	-	9,972,530.36
安宁金城华辉房地产开发有限公司	-	7,565,046.89
广州市城市建设开发有限公司	-	6,487,212.44
中交云南建设投资发展有限公司	-	6,172,525.21
重庆葆和房地产开发有限公司	-	3,648,332.36
重庆市金科宸居置业有限公司	-	2,793,087.06
合计	87,083,443.59	172,944,664.26



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 关联方交易（续）

（10）关联方债务重组

关联方	内容	2025年	2024年
中建七局地产集团有限公司	工抵房产生的其他收益	-	4,249,804.76

（11）其他主要关联交易

2025年度，本集团支付给本集团关键管理人员的薪酬为 496.46 万元（2024年度：人民币 511.69 万元）。

本公司本年与中交房地产集团重组业务见附注六、2。



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额

	2025年12月31日		2024年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收款项				
中交集团	67,037,149.99	335,984.75	3,400.00	17.00
中交中南工程局有限公司	47,795,516.39	238,977.57	7,213,317.75	36,066.60
中交一公局集团建筑工程有限公司	29,005,459.74	145,027.30	28,311,246.37	141,556.24
中交一公局集团有限公司	23,160,914.67	114,396.28	27,323,529.42	138,096.15
中国交通建设股份有限公司	23,147,547.65	116,047.75	13,867,880.99	69,339.40
三亚中交瀚星投资有限公司	20,056,416.53	10,023,855.92	18,913,559.07	94,567.80
中交隧道局（北京）置业有限公司	18,954,770.41	94,773.85	2,490,016.99	12,450.09
中交房地产集团	16,803,342.18	5,784,016.71	12,000,000.00	-
中交投资有限公司	13,237,644.79	66,188.23	2,500,394.66	2,284.44
中交财信（聊城市）建设投资有限公司	13,184,726.74	65,923.63	15,022,337.50	75,111.69
海南中交总部经济发展有限公司	11,929,786.25	169,732.18	17,327,630.71	86,638.17
中交地产宜兴有限公司	8,306,131.95	916,863.99	3,880,906.14	19,404.53
中交路建（重庆）建设发展有限公司	7,603,166.40	634,074.99	1,916,666.70	-
中交第三航务工程勘察设计院有限公司	7,336,867.07	36,684.33	837,472.66	4,187.36
中交海投城市发展建设有限公司	5,703,925.73	164,346.80	948,699.94	4,743.51
中交滨江（上海）建设管理有限公司	5,100,939.22	25,504.70	2,806,683.31	13,694.37
中交地产武汉开发有限公司	5,096,270.57	2,587,204.32	-	-
中交建筑集团有限公司	4,938,279.37	33,600.41	1,119,784.15	5,598.92
中交（天津）轨道交通运营管理有限公司	4,874,467.29	24,372.34	-	-
中交一公局重庆城市建设发展有限公司	4,552,809.32	22,764.04	2,681,113.99	13,405.57
中交嘉博智慧停车服务（重庆）有限公司	3,740,535.73	110,370.08	3,321,001.49	16,605.01
天津港湾置业有限公司	3,131,600.28	318,682.51	2,742,376.42	17,066.25
中交七鲤古镇（赣州）文化发展有限公司	2,705,587.35	13,527.94	6,070,232.74	30,351.16
中交物业有限公司	1,905,776.81	9,528.89	18,602,698.26	93,006.95
济南市中控股集团有限公司	-	-	118,548,277.82	592,741.39
中交（巴中）投资发展有限公司	-	-	8,161,410.33	40,807.04
厦门保润房地产开发有限公司	-	-	5,977,945.92	-
其他	100,756,347.19	2,699,678.36	66,138,025.41	663,693.88
合计	450,065,979.62	24,752,127.87	388,726,608.74	2,171,433.52



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

	2025年12月31日		2024年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项				
其他	229,982.38	-	553,181.56	-
应收利息				
重庆铭秉房地产开发有限公司	-	-	40,726,596.77	3,054,494.76
重庆铭勤房地产开发有限公司	-	-	29,303,006.26	10,050,931.15
武汉嘉秀房地产开发有限公司	-	-	29,142,246.57	17,233,702.85
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	-	-	27,087,812.50	43,082.12
重庆葆和房地产开发有限公司	-	-	22,685,855.65	5,576,015.53
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
中交立达（天津）房地产开发有限公司	-	-	11,786,172.59	485,911.24
厦门大唐房地产集团有限公司	-	-	11,583,271.27	47,346.62
金地（集团）股份有限公司	-	-	9,049,918.24	7,001.71
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	-	-	4,625,820.02	3,591,486.66
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	-	-	1,660,410.78	281,299.16
合计	-	-	274,477,300.03	74,271,428.52



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

	2025年12月31日		2024年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款				
华通置业有限公司	4,981,000.00	24,905.00	-	-
中交一公局集团有限公司	1,076,693.10	5,383.47	4,034,369.14	756.93
中交一公局（郑州）投资建设 有限公司	1,052,977.46	5,264.89	-	-
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
佛山香颂置业有限公司	-	-	366,137,602.36	157,933,570.93
苏州金阖诚置业有限公司	-	-	305,218,565.78	2,301,549.80
济南市中控股集团有限公司	-	-	276,883,232.88	1,119,975.00
金广文旅产业发展（山东）有限 公司	-	-	276,883,232.88	1,119,975.00
北京茂康企业管理有限公司	-	-	257,720,817.49	143,957,443.11
佛山中交房地产开发有限公司	-	-	246,148,659.36	130,870,346.89
武汉嘉秀房地产开发有限公司	-	-	236,300,332.26	139,837,637.74
台州滨交房地产开发有限公司	-	-	184,078,405.50	752,420.49
安宁金域华辉房地产开发有限 公司	-	-	183,912,405.00	980,839.68
台州滨帆房地产开发有限公司	-	-	154,807,915.04	713,801.41
中交云南建设投资发展有限公司	-	-	150,000,000.00	801,462.68
重庆铭秉房地产开发有限公司	-	-	126,825,256.80	9,484,359.98
重庆铭勤房地产开发有限公司	-	-	91,956,117.00	31,540,948.13
重庆葆和房地产开发有限公司	-	-	81,905,157.65	1,880,542.42
四川雅恒房地产开发有限公司	-	-	61,840,422.93	28,755,796.66
重庆市金科宸居置业有限公司	-	-	48,403,000.00	37,580,089.20
东莞市万科中交中天创合房地 产有限公司	-	-	28,953,098.93	4,660,390.84
重庆金科房地产开发有限公司	-	-	26,950,000.00	20,923,980.00
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	-	-	9,815,263.88	152,093.95
厦门保润房地产开发有限公司	-	-	5,972,330.67	24,411.90
金地（集团）股份有限公司	-	-	314,930.00	31,492.99
中交物业有限公司	-	-	57,435.00	-
其他	2,715,776.04	56,263.91	9,333,545.60	22,853.85
合计	9,826,446.60	91,817.27	4,064,292,343.77	885,553,936.83



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

	2025年12月31日		2024年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合同资产				
华通置业有限公司	9,571,757.70	478,587.89	-	-
中国交通建设股份有限公司	3,567,834.61	17,839.17	3,567,834.61	-
北京一二零一印刷有限公司	424,528.32	2,122.64	1,139,847.45	-
合计	13,564,120.63	498,549.70	4,707,682.06	-
长期应收款（含一年内到期）				
华润置地控股有限公司	-	-	1,577,800,000.00	4,658,124.02
厦门益悦置业有限公司	-	-	623,743,754.26	2,502,771.84
成都金牛区幸福汇轨道城市发展 有限公司	-	-	532,217,593.44	2,661,087.97
北京茂康企业管理有限公司	-	-	416,500,000.00	232,648,164.15
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	-	-	192,599,252.00	290,812.88
北京金地致远企业管理咨询 有限公司	-	-	26,483,963.71	132,419.82
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	-	-	186,824.00	934.12
合计	-	-	3,761,993,387.41	244,426,499.08



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

	2025年12月31日	2024年12月31日
应付款项		
中交一公局集团建筑工程有限公司	58,721,262.32	-
中交一公局集团有限公司	42,314,667.08	533,429,810.88
中交瑞通建筑工程有限公司	15,710,907.30	213,888,807.60
中交物业有限公司	11,006,659.55	6,528,097.63
中交路建（重庆）建设发展有限公司	10,700,000.00	-
中交（厦门）电子商务有限公司	5,481,138.50	1,392,648.90
中交第四航务工程局有限公司	102,799.08	111,910,961.96
中交建筑集团有限公司	-	520,860,935.99
中交第二航务工程局有限公司	-	432,610,503.85
民航机场建设工程有限公司	-	415,042,658.86
中交建筑集团第三工程有限公司	-	260,738,914.30
中交第一航务工程局有限公司	-	232,374,902.07
中交第二公路工程局有限公司	-	135,832,504.24
中交第三航务工程局有限公司	-	127,404,737.29
中交二航局建筑工程有限公司	-	109,992,599.28
中交第三公路工程局有限公司	-	106,094,397.04
中交一公局第七工程有限公司	-	20,728,683.61
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	-	7,650,433.24
厦门益悦置业有限公司	-	5,952,906.49
南京隽耀房地产开发有限公司	-	3,526,835.87
深圳碧盛发展有限公司	-	3,388,431.38
其他	3,387,057.15	21,614,455.69
合计	147,424,490.98	3,270,964,226.17



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

	2025年12月31日	2024年12月31日
应付票据		
民航机场建设工程有限公司	-	11,753,068.48
中交建筑集团有限公司	-	3,542,992.15
合计	-	15,296,060.63
合同负债		
中交投资咨询（北京）有限公司	771,787.29	771,787.29
华通置业有限公司	685,000.00	-
重庆中交置业有限公司	575,488.64	847,924.52
中交建筑集团有限公司	416,511.93	-
中交第一航务工程局有限公司	217,770.11	-
中交第四航务工程局有限公司	120,788.53	-
中交第二航务工程局有限公司	-	2,840,366.97
中交上海航道勘察设计研究院有限公司	-	1,407,023.49
其他	605,308.85	1,245,125.56
合计	3,392,655.35	7,112,227.83
预收款项		
中交一公局电气化工程有限公司	303,322.38	44,875.81
中国市政工程东北设计研究总院有限公司	289,000.00	-
中交路桥建设有限公司	-	2,297,377.74
其他	380,000.92	563,877.30
合计	972,323.30	2,906,130.85



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

	2025年12月31日	2024年12月31日
应付利息		
云南碧桂园房地产开发有限公司	-	57,414,575.33
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	-	24,720,885.53
广州市城市建设开发有限公司	-	8,234,501.22
中建七局地产集团有限公司	-	6,679,751.33
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
北京毓秀置业有限公司	-	280,833.33
合计	-	137,732,712.40
应付股利		
中交物业有限公司	31,500,922.31	31,500,922.31
中交海洋投资控股有限公司	2,363,025.76	2,363,025.76
中国路桥工程有限责任公司	-	231,000,000.00
中房集团	-	29,000,000.00
合计	33,863,948.07	293,863,948.07



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

	2025年12月31日	2024年12月31日
其他应付款		
中交地产青岛城阳置业有限公司	1,485,324.22	-
中交建筑集团工程服务有限公司	1,235,246.64	1,169,278.71
中交物业有限公司	833,243.88	298,334.26
中交一公局第七工程有限公司	436,523.83	-
中交广州港口物业有限公司	426,188.39	-
中交（厦门）电子商务有限公司	173,314.91	554,005.33
中交房地产集团	126,552.03	504,656,783.24
中交地产宜兴有限公司	123,120.66	600,054.92
天津港湾置业有限公司	122,737.66	100,000.00
中交一公局集团有限公司	112,194.80	4,129,937.42
重庆二航置业发展有限公司	112,056.21	1,903,183.81
中交隧道工程局有限公司	102,760.69	102,760.69
中交昆明建设发展有限公司	-	16,000,000.00
中交第三航务工程局有限公司	-	45,000,000.00
中交第二航务工程局有限公司	-	60,413,281.20
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	-	315,688,562.37
武汉德禄房地产开发有限公司	-	48,674,733.01
首铸二号（东莞）房地产有限公司	-	9,250,000.00
厦门益悦置业有限公司	-	139,717,677.00
青岛城投新城开发建设有限公司	-	10,038,888.89
南京隼耀房地产开发有限公司	-	76,000,000.00
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	-	73,500,000.00
广州市城市建设开发有限公司	-	151,797,623.56
成都睿迹城市建设开发有限公司	-	82,594,776.00
常熟市城市经营投资有限公司	-	128,744,311.12
其他	718,760.18	14,824,344.89
合计	6,008,024.10	1,764,158,536.42
长期借款（含一年内到期）		
中交财务有限公司	-	39,050,104.17



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

	2025年12月31日	2024年12月31日
租赁负债（含一年内到期）		
中交一公局集团有限公司	123,157,694.62	-
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	5,155,752.87	-
中交物业有限公司	3,961,073.16	7,350,681.05
上海航道物流有限公司	3,533,654.93	-
北京一二零一印刷有限公司	1,703,228.41	-
中交地产舟山有限公司	-	285,714.28
合计	137,511,403.99	7,636,395.33
长期应付款（含一年内到期）		
中交房地产集团	-	16,776,302,276.63
厦门保润房地产开发有限公司	-	681,600,000.00
北京毓秀置业有限公司	-	420,000,000.00
深圳市卓越商业管理有限公司	-	387,500,000.00
厦门中泓房地产有限公司	-	377,300,000.00
郑州展腾置业有限公司	-	283,800,000.00
厦门润悦雅颂房地产有限公司	-	257,408,873.26
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	-	195,719,604.29
合肥和冉房地产开发有限公司	-	82,500,000.00
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	-	55,000,000.00
合肥金中京湖房地产开发有限公司	-	49,000,000.00
温州中交梁辉置业有限公司	-	38,576,261.85
常熟中南香缇苑房地产有限公司	-	34,132,500.00
南京隼耀房地产开发有限公司	-	25,007,555.54
北京铭海置业有限公司	-	301,672.20
北京路劲隼御房地产开发有限公司	-	0.01
合计	-	20,206,509,443.21



十、 关联方关系及其交易（续）

6. 存放关联方的货币资金

	2025年12月31日	2024年12月31日
中交财务有限公司	48,563.76	90,384,414.66

十一、 承诺及或有事项

1. 重大承诺事项

于2025年12月31日，本集团无已签约但未支付的房地产项目合同金额（2024年12月31日：482,002.78万元），将在合同他方履行合同规定的责任与义务后于若干年内支付。

十二、 资产负债表日后事项

本公司无需披露的资产负债表日后事项。

十三、 其他重要事项

1. 终止经营

如附注六、2所述，本集团于2025年8月31日处置房地产开发业务，房地产开发业务划分为终止经营。

有关房地产开发业务的损益如下：

	2025年	2024年
收入	13,373,865,594.99	17,346,447,684.22
成本及费用	15,157,301,246.23	23,050,812,759.93
亏损总额	(1,783,435,651.24)	(5,704,365,075.71)
所得税费用	202,811,897.54	789,546,544.11
净亏损	(1,986,247,548.78)	(6,493,911,619.82)
终止经营净亏损	(1,986,247,548.78)	(6,493,911,619.82)
其中：归属于母公司股东的终止经营净亏损	(1,742,991,476.94)	(5,270,353,894.65)



十三、其他重要事项

1. 终止经营（续）

房地产开发业务的现金流量如下：

	2025年	2024年
经营活动产生的现金流量净额	(329,825,340.22)	3,065,707,004.38
投资活动产生的现金流量净额	(7,469,794,744.08)	(601,184,285.25)
筹资活动产生的现金流量净额	1,382,197,925.63	(5,146,633,850.28)

2. 分部报告

(1) 经营分部

出于管理目的，本集团根据产品和服务划分成业务单元，本集团有如下三个报告分部：

- (1) 房地产开发分部进行住宅房地产和商用房地产开发及销售；
- (2) 物业与租赁分部提供住宅房地产和商用房地产的物业服务、房产租赁服务；
- (3) 其他分部主要包括本集团的管理机构。

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各业务单元的经营成果分开进行管理。分部业绩，以报告的分部利润为基础进行评价。

经营分部间的转移定价，参照与第三方进行交易所采用的价格并由交易双方协商制定。



十三、其他重要事项（续）

2. 分部报告（续）

(1) 经营分部（续）

2025年

	房地产开发	物业与租赁	其他	抵销	合计
对外交易收入	13,332,574,723.03	1,289,817,541.12	84,502,307.09	-	14,706,894,571.24
其中：华南地区	1,628,581,565.75	369,192,153.40	4,801,765.86	-	2,002,575,485.01
华北地区	9,727,590,201.37	612,556,433.49	78,071,571.32	-	10,418,218,206.18
华东地区	1,038,965,552.75	149,607,724.03	1,566,668.94	-	1,190,139,945.72
西部地区	937,437,403.16	158,461,230.20	62,300.97	-	1,095,960,934.33
分部间交易收入	-	5,460,416.32	14,777,088.18	(20,237,504.50)	-
合计	13,332,574,723.03	1,295,277,957.44	99,279,395.27	(20,237,504.50)	14,706,894,571.24
采用权益法核算的投资收益	117,958,354.30	6,117.38	28,753,355.36	-	146,717,827.04
信用减值损失	13,708,178.25	35,785,849.01	(86,284.55)	-	49,407,742.71
资产减值损失	-	-	552,847.26	-	552,847.26
折旧费和摊销费	21,400,958.16	36,572,822.45	11,235,412.47	(6,099,490.93)	63,109,702.15
亏损总额	(715,354,803.48)	54,066,878.05	(1,115,172,768.51)	67,804,593.82	(1,708,656,100.12)
所得税费用	213,014,231.39	13,948,956.22	(2,673,131.50)	20,116,187.81	244,406,243.92
净亏损	(928,369,034.87)	40,117,921.83	(1,112,499,637.01)	47,688,406.01	(1,953,062,344.04)
资产总额	-	1,651,534,648.39	1,338,787,843.87	(613,399,284.55)	2,376,923,207.71
负债总额	-	1,096,762,190.69	588,647,294.82	(538,307,171.05)	1,147,102,314.46
采用权益法核算的长期股权投资	-	-	-	-	-
长期股权投资以外的其他非流动资产变化额*	(442,447,395.47)	174,061,017.37	(34,948,793.52)	7,174,403.67	(296,160,767.95)



十三、其他重要事项（续）

2. 分部报告（续）

(1) 经营分部（续）

2024年

	房地产开发	物业与租赁	其他	抵销	合计
对外交易收入	17,180,912,669.45	938,723,251.21	182,406,584.79	-	18,302,042,505.45
其中：华南地区	1,501,882,463.42	273,734,341.67	30,341,287.36	-	1,805,958,092.45
华北地区	9,108,262,134.09	403,340,089.01	144,804,280.80	-	9,656,406,503.90
华东地区	1,900,621,518.93	107,262,231.73	878,719.79	-	2,008,762,470.45
西部地区	4,670,146,553.01	154,386,588.80	6,382,296.84	-	4,830,915,438.65
分部间交易收入	-	5,347,941.24	112,350,518.45	(117,698,459.69)	-
合计	17,180,912,669.45	944,071,192.45	294,757,103.24	(117,698,459.69)	18,302,042,505.45
采用权益法核算的投资收益	(133,593,086.49)	60,870,582.15	(113,559,796.55)	617,879.59	(185,664,421.30)
信用减值损失	309,335,687.03	3,722,655.80	228,096,181.03	-	541,154,523.86
资产减值损失	3,444,777,275.65	-	95,604,355.94	46,817,461.13	3,587,199,092.72
折旧费和摊销费	45,068,946.49	16,086,109.90	29,713,612.73	(3,608,035.40)	87,260,633.72
亏损总额	(5,159,658,349.86)	206,942,901.08	(849,565,588.20)	121,045,614.93	(5,681,235,422.05)
所得税费用	723,924,323.09	33,153,494.90	(19,268,942.30)	(22,990,323.34)	714,818,552.35
净亏损	(5,883,582,672.95)	173,789,406.18	(830,296,645.90)	144,035,938.27	(6,396,053,974.40)
资产总额	113,404,347,441.71	1,344,965,391.01	31,819,552,679.64	(38,871,183,748.81)	107,697,681,763.55
负债总额	85,387,536,292.57	825,593,975.89	49,550,031,010.19	(39,104,088,693.51)	96,659,072,585.14
采用权益法核算的长期股权投资	378,950,681.75	1,175,969.50	4,241,618,335.29	-	4,621,744,986.54
长期股权投资以外的其他非流动资产变化额*	(308,545,538.86)	20,850,263.75	(12,302,111.33)	3,695,453.65	(296,301,932.79)

* 长期股权投资以外的其他非流动资产不包括金融资产和递延所得税资产



十三、其他重要事项（续）

2. 分部报告（续）

（2）其他信息

地理信息

本集团对外交易收入全部来源于中国大陆，非流动资产全部位于中国大陆。

主要客户信息

本集团2025年无来自某一单个客户的收入达到或超过本集团收入的10%（2024年：3,921,498,319.40元）。

十四、公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

	2025年12月31日	2024年12月31日
应收利息	-	197,721,103.32
应收股利	-	1,026,000,000.00
其他应收款	628,385.30	24,373,362,292.69
合计	628,385.30	25,597,083,396.01

应收利息

（1）应收利息分类

	2025年12月31日	2024年12月31日
关联方借款利息	-	260,982,813.63
减：坏账准备	-	63,261,710.31
合计	-	197,721,103.32



十四、公司财务报表主要项目注释（续）

1. 其他应收款（续）

应收利息（续）

（2）坏账准备计提情况

2024年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
正常风险组合 (注1)	141,140,352.66	54.08	22,748.90	0.02	141,117,603.76
单项计提坏账准备 (注2)	119,842,460.97	45.92	63,238,961.41	52.77	56,603,499.56
合计	260,982,813.63	100.00	63,261,710.31	24.24	197,721,103.32

注1：正常风险组合，除单项计提信用损失准备的应收利息以外的客户，结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，按账龄分析法对本组合的应收利息计提信用损失准备。

注2：单项计提信用损失准备的应收利息是指信用风险已显著变化且单独进行减值测试的应收利息，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备。



十四、公司财务报表主要项目注释（续）

1. 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			2024年		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	账面余额	坏账准备	计提理由
郑州滨悦房地产开发有限公司	-	-	-	27,133,091.12	23,385,280.75	债务人经营成果低于预期
昆明中交东盛房地产有限公司	-	-	-	58,586,301.36	17,639,155.89	债务人经营成果低于预期
武汉嘉秀房地产开发有限公司	-	-	-	29,142,246.57	17,233,702.85	债务人经营成果低于预期
郑州博尚房地产开发有限公司	-	-	-	4,980,821.92	4,980,821.92	债务人经营成果低于预期
合计	-	-	-	119,842,460.97	63,238,961.41	



十四、公司财务报表主要项目注释（续）

1. 其他应收款（续）

应收利息（续）

（2）坏账准备计提情况（续）

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

	第一阶段 未来12个月预期 信用损失	第三阶段 整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
年初余额	22,748.90	63,238,961.41	63,261,710.31
重大资产重组	(22,748.90)	(63,238,961.41)	(63,261,710.31)
年末余额	-	-	-

（3）坏账准备的情况

应收利息坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	重大资产重组	年末余额
正常风险组合	22,748.90	-	(22,748.90)	-
单项计提坏账准备	63,238,961.41	-	(63,238,961.41)	-
合计	63,261,710.31	-	(63,261,710.31)	-



十四、公司财务报表主要项目注释（续）

1. 其他应收款（续）

应收股利

（1） 应收股利分类

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

其他应收款

（1） 按账龄披露

	2025年12月31日	2024年12月31日
1年以内	628,433.15	6,546,414,310.08
1年至2年	-	8,310,265,195.90
2年至3年	-	9,292,302,535.57
3年至4年	-	3,348,177,496.97
4年至5年	-	191,317,515.74
5年以上	-	427,457,030.82
小计	628,433.15	28,115,934,085.08
减：其他应收款坏账准备	47.85	3,742,571,792.39
合计	628,385.30	24,373,362,292.69



十四、公司财务报表主要项目注释（续）

1. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

（2）按款项性质分类情况

	2025年12月31日	2024年12月31日
应收关联方款项	572,255.23	28,096,262,338.46
押金及保证金	9,570.00	6,183,188.45
代垫款	46,607.92	1,778,910.70
其他	-	11,709,647.47
合计	628,433.15	28,115,934,085.08

（3）坏账准备计提情况

2025年

	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）	628,433.15	100.00	47.85	0.01	628,385.30
合计	628,433.15	100.00	47.85	0.01	628,385.30



十四、公司财务报表主要项目注释（续）

1. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

（3）坏账准备计提情况（续）

2024年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
低风险组合（注1）	18,710,148,756.40	66.55	3,349,105.98	0.02	18,706,799,650.42
正常风险组合（注2）	11,492,358.17	0.04	8,490,480.82	73.88	3,001,877.35
单项计提坏账准备 （注3）	9,394,292,970.51	33.41	3,730,732,205.59	39.71	5,663,560,764.92
合计	28,115,934,085.08	100.00	3,742,571,792.39	13.31	24,373,362,292.69

注1：低风险组合，根据信用风险特征划分为低风险的组合，比如押金及保证金、本集团并表范围内的关联单位、联合营单位等。

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

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

于2025年12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	628,433.15	47.85	0.01
合计	628,433.15	47.85	0.01



十四、公司财务报表主要项目注释（续）

1. 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			2024年		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提理由
中交（天津）置业有限公司	-	-	-	1,912,694,027.32	923,683,835.50	债务人经营成果低于预期
重庆嘉熹房地产开发有限公司	-	-	-	686,136,257.64	686,136,257.64	债务人经营成果低于预期
武汉锦绣雅郡置业有限公司	-	-	-	1,068,148,489.84	533,716,975.11	债务人经营成果低于预期
嘉兴新瑞置业有限公司	-	-	-	1,273,370,679.47	308,594,767.01	债务人经营成果低于预期
其他	-	-	-	4,453,943,516.24	1,278,600,370.33	债务人经营成果低于预期
合计	-	-	-	9,394,292,970.51	3,730,732,205.59	



十四、公司财务报表主要项目注释（续）

1. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

（3）坏账准备计提情况（续）

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

	第一阶段 未来12个月预 期信用损失	第二阶段 整个存续期预期 信用损失 (未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期 信用损失 (已发生信用减值)	合计
年初余额	3,391,355.94	15,000.00	3,739,165,436.45	3,742,571,792.39
年初余额在本年 阶段转换	(14,907.18)	14,907.18	-	-
本年计提	58,203.70	-	1,063.23	59,266.93
本年转回	(1,252,540.99)	(15,000.00)	(748,604.24)	(2,016,145.23)
其他变动	-	-	(46,323,833.86)	(46,323,833.86)
重大资产重组	(2,182,063.62)	(14,907.18)	(3,692,094,061.58)	(3,694,291,032.38)
年末余额	47.85	-	-	47.85

（4）坏账准备的情况

其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年收回或转回	其他变动	重大资产重组	年末余额
低风险组合	3,349,105.98	-	(55,246.19)	-	(3,293,811.94)	47.85
正常风险组合	8,490,480.82	58,203.70	(1,212,294.80)	-	(7,336,389.72)	-
单项计提坏账 准备	3,730,732,205.59	1,063.23	(748,604.24)	(46,323,833.86)	(3,683,660,830.72)	-
合计	3,742,571,792.39	59,266.93	(2,016,145.23)	(46,323,833.86)	(3,694,291,032.38)	47.85



十四、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 长期股权投资

	2025年12月31日	2024年12月31日
子公司（1）	1,234,573,965.05	10,746,285,419.31
合营企业（2）	-	231,746,500.77
联营企业（3）	-	619,417,858.18
小计	1,234,573,965.05	11,597,449,778.26
减：减值准备（4）	-	924,418,974.61
合计	1,234,573,965.05	10,673,030,803.65

（1）子公司：

2025年

	年初余额	增加投资	重大资产重组	年末余额	本年宣告分派股利
中交地产产业发展有限公司	256,693,417.58	-	-	256,693,417.58	-
中交地产投资（上海）有限公司	570,007,981.94	-	(570,007,981.94)	-	-
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	270,641,136.91	-	(270,641,136.91)	-	-
湖南修合地产实业有限责任公司	58,546,232.32	-	(58,546,232.32)	-	-
中交地产（苏州）有限公司	912,581,630.00	-	(912,581,630.00)	-	-
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	332,000,000.00	-	(332,000,000.00)	-	-
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	70,000,000.00	-	(70,000,000.00)	-	-
中房（天津）置业有限公司	51,000,000.00	-	(51,000,000.00)	-	-
重庆中交西南置业有限公司	147,500,000.00	-	(147,500,000.00)	-	-
中交（宁波）置业有限公司	28,000,000.00	-	(28,000,000.00)	-	-
苏州华投投资有限公司	46,500,000.00	-	(46,500,000.00)	-	-
惠州中交地产开发有限公司	16,463,310.00	-	(16,463,310.00)	-	-
中交温州置业有限公司	3,500,000.00	-	(3,500,000.00)	-	-
昆明中交金汇置业有限公司	39,000,000.00	-	(39,000,000.00)	-	93,600,000.00
华通置业有限公司	619,935,373.67	-	(619,935,373.67)	-	-
深圳中交房地产有限公司	72,650,000.00	200,000,000.00	(272,650,000.00)	-	-
中交美庐（杭州）置业有限公司	200,000,000.00	-	(200,000,000.00)	-	-
宁波中交美郡置业有限公司	49,625,000.00	-	(49,625,000.00)	-	-
中交房地产管理集团有限公司	654,480,705.33	-	-	654,480,705.33	-
宁波中交美庐置业有限公司	69,800,000.00	-	(69,800,000.00)	-	-
中交城市发展（山东）有限公司	19,105,789.34	-	(19,105,789.34)	-	-
粤东中交地产（惠州）有限公司	99,500,000.00	-	(99,500,000.00)	-	-
中交（长沙）置业有限公司	203,600,000.00	-	(203,600,000.00)	-	-
昆明中交东盛房地产有限公司	100,063,810.00	-	(100,063,810.00)	-	-
合肥中交房地产开发有限公司	120,000,000.00	-	(120,000,000.00)	-	-
重庆肃品房地产开发有限公司	52,500,000.00	-	(52,500,000.00)	-	-
中交华创地产（苏州）有限公司	480,000,000.00	-	(480,000,000.00)	-	-
中交地产（郑州）有限公司	46,000,000.00	-	(46,000,000.00)	-	-
重庆美宸房地产开发有限公司	39,680,000.00	-	(39,680,000.00)	-	-



十四、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 长期股权投资（续）

（1）子公司（续）：

2025年

	年初余额	增加投资	重大资产重组	年末余额	本年宣告分派股利
昆明中交熙盛房地产有限公司	359,600,000.00	-	(359,600,000.00)	-	-
重庆中交云栖美庐置业有限公司	19,900,000.00	-	(19,900,000.00)	-	-
广西中交城市投资发展有限公司	103,864,920.33	-	(103,864,920.33)	-	-
中交贵州房地产有限公司	385,000,000.00	-	(385,000,000.00)	-	-
重庆中交西园雅集置业有限公司	407,513,891.20	-	(407,513,891.20)	-	-
武汉锦绣雅郡置业有限公司	10,000,000.00	-	(10,000,000.00)	-	-
西安沣河映象置业有限公司	200,000,000.00	-	(200,000,000.00)	-	-
郑州祥悦房地产开发有限公司	60,036,000.00	-	(60,036,000.00)	-	-
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	910,000,000.00	-	(910,000,000.00)	-	-
重庆中交西北置业有限公司	100,000,000.00	-	(100,000,000.00)	-	-
云南碧清房地产开发有限公司	2,313,411.00	-	(2,313,411.00)	-	-
中交（云南）房地产开发有限公司	100,000,000.00	-	(100,000,000.00)	-	-
怒江碧桂园房地产开发有限公司	6,002,532.00	-	(6,002,532.00)	-	-
河北雄安启晨置业有限公司	770,000,000.00	-	(770,000,000.00)	-	-
中交雄安产业发展有限公司	1,230,092,000.00	-	(1,230,092,000.00)	-	-
长沙金拾通达房地产开发有限公司	150,000,000.00	-	(150,000,000.00)	-	-
上海远通置业有限公司	-	14,987,544.32	-	14,987,544.32	-
长沙瑞季酒店管理有限公司	-	5,824,020.13	-	5,824,020.13	-
中交物业服务集团有限公司	302,588,277.69	-	-	302,588,277.69	-
合计	10,746,285,419.31	220,811,564.45	(9,732,523,018.71)	1,234,573,965.05	93,600,000.00



十四、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 长期股权投资（续）

（2）合营企业：

2025年

被投资单位	投资成本	年初账面价值	年初减值准备	本年变动		年末账面价值	年末减值准备
				权益法下投资损益	重大资产重组		
合营企业							
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	61,292,108.27	-	(18,821.93)	(61,273,286.34)	-	-
中交富力（北京）置业有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-
杭州康欣置业有限公司	100,000,000.00	37,527,430.96	-	(3,134,336.20)	(34,393,094.76)	-	-
小计	477,020,000.00	231,746,500.77	(6,819,378.77)	(3,160,466.39)	(228,586,034.38)	-	-



十四、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 长期股权投资（续）

（3）联营企业：

2025年

被投资单位	投资成本	年初账面价值	年初减值准备	本年变动					年末账面价值	年末减值准备
				减少投资	权益法下投资损益	现金股利	其他	重大资产重组		
联营企业										
四川雅恒房地产开发有 限公司	100,000,000.00	-	-	-	1.00	-	(1.00)	-	-	-
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)	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	671,000,439.68	619,417,858.18	-	(213,419,700.00)	(15,422,788.26)	-	(1.00)	(390,575,368.92)	-	-



十四、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 长期股权投资（续）

（4）长期股权投资减值准备的情况：

	2024年
子公司	
西安沣河映象置业有限公司	200,000,000.00
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	145,602,107.84
中交贵州房地产有限公司	134,168,844.48
中交地产投资（上海）有限公司	107,975,049.61
昆明中交东盛房地产有限公司	100,063,810.00
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	70,000,000.00
湖南修合地产实业有限责任公司	58,546,232.32
重庆中交西园雅集置业有限公司	32,209,715.24
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	25,032,856.93
重庆中交云栖美庐置业有限公司	11,341,983.85
武汉锦绣雅郡置业有限公司	10,000,000.00
重庆美宸房地产开发有限公司	9,875,071.22
中交（长沙）置业有限公司	6,781,392.35
怒江碧桂园房地产开发有限公司	6,002,532.00
小计	917,599,595.84
合营企业	
佛山中交房地产开发有限公司	6,819,378.77
小计	6,819,378.77
合计	924,418,974.61



十四、公司财务报表主要项目注释（续）

3. 营业收入及成本

(1) 营业收入和营业成本情况

	2025年		2024年	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	14,175,091.29	8,733,165.49	122,688,064.36	1,928,514.67

(2) 营业收入分解信息

报告分部	2025年	2024年
商品类型		
咨询服务收入	12,384,033.76	116,015,740.84
担保收入	1,791,057.53	6,672,323.52
合计	14,175,091.29	122,688,064.36
商品转让的时间		
在某一时段内转让	14,175,091.29	122,688,064.36

4. 投资收益

	2025年	2024年
成本法核算的长期股权投资取得股利产生的投资收益	93,600,000.00	52,550,000.00
处置成本法核算的长期股权投资产生的投资损失	(4,722,090.48)	-
权益法核算的长期股权投资损失	(18,583,254.65)	(1,737,849.69)
合计	70,294,654.87	50,812,150.31



一、非经常性损益明细表

	2025年	2024年
非流动性资产处置损益	504,347.38	393,563.50
计入当年损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对损益产生持续影响的政府补助除外）	965,379.02	638,236.16
计入当年损益的对非金融企业收取的资金占用费	47,880,802.24	70,872,118.49
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	798,848.30	36,637,538.67
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	65,714,005.45
债务重组损益	4,462,099.44	17,486,499.56
受托经营取得的托管费收入	9,601,652.70	12,450,668.38
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(24,841,927.54)	5,337,317.87
合计	39,371,201.54	209,529,948.08
减：所得税影响	15,927,701.01	24,734,471.89
减：少数股东权益影响（税后）	11,631,570.25	42,159,332.68
归属于母公司股东的非经常性损益	11,811,930.28	142,636,143.51

本集团对非经常性损益项目的确认按照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2023]65号）的规定执行。

二、净资产收益率和每股收益

2025年

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本	稀释
归属于公司普通股股东的净利润	75.36	(2.29)	(2.29)
扣除非经常损益后归属于公司普通股股东的净利润	75.88	(2.30)	(2.30)

注：由于净利润和加权净资产均为负数，净资产收益率为正数，但不代表公司盈利。

2024年

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本	稀释
归属于公司普通股股东的净利润	942.36	(7.16)	(7.16)
扣除非经常损益后归属于公司普通股股东的净利润	693.07	(7.36)	(7.36)

