

中信城市开发运营有限责任公司
 合并资产负债表
 2026年6月30日
 (除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	2026年6月30日	2025年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,230,625,124.11	2,529,346,739.31
交易性金融资产	114,350,000.00	209,350,000.00
应收账款	3,043,260,812.22	3,031,420,273.62
预付款项	10,720,075.15	21,558,244.67
其他应收款	297,266,866.14	315,171,070.94
存货	14,752,077,389.59	15,208,399,287.38
合同资产	677,633,367.64	807,883,415.25
其他流动资产	472,168,232.88	427,183,930.56
流动资产合计	21,598,101,867.73	22,550,312,961.73
非流动资产：		
债权投资	157,531,000.00	157,531,000.00
长期应收款	605,146,164.09	614,196,164.09
长期股权投资	4,228,753,011.14	4,226,605,636.34
其他权益工具投资	13,784,154.63	13,784,154.63
其他非流动金融资产	29,856,521.00	29,856,521.00
投资性房地产	6,265,640,508.52	6,266,234,848.13
固定资产	397,246,124.39	408,354,590.90
在建工程	151,299,283.42	780,584.07
使用权资产	58,022,245.68	81,791,189.19
无形资产	303,188,837.58	24,023,787.32
商誉	106,457,597.56	106,457,597.56
长期待摊费用	54,725,172.29	59,415,858.39
递延所得税资产	175,451,485.08	173,870,315.25
其他非流动资产	2,458,147,356.70	2,222,247,946.91
非流动资产合计	15,005,249,462.08	14,385,150,193.78
资产总计	36,603,351,329.81	36,935,463,155.51

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。下同。

中信城市开发运营有限责任公司
合并资产负债表（续）
2026年6月30日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	2026年6月30日	2025年12月31日
流动负债：		
应付账款	2,566,372,903.01	2,926,010,373.22
预收款项	34,705,297.49	37,470,227.13
合同负债	869,055,352.05	576,066,680.16
应付职工薪酬	335,630,762.35	430,418,887.03
应交税费	232,378,236.44	382,029,978.28
其他应付款	1,307,598,385.62	1,379,328,649.36
一年内到期的非流动负债	3,236,978,817.03	2,666,440,644.19
其他流动负债	279,039,598.40	270,507,026.13
流动负债合计	8,861,759,352.39	8,668,272,465.50
非流动负债：		
长期借款	13,467,433,098.56	14,111,900,888.24
应付长期债券	1,009,735,978.17	1,025,995,683.60
租赁负债	46,547,389.97	53,075,431.11
长期应付款	899,871,062.17	900,183,121.95
长期应付职工薪酬	301,870,000.00	301,870,000.00
预计负债	8,729,876.53	15,728,241.00
递延收益	25,458,400.00	25,458,400.00
递延所得税负债	154,389,767.38	155,014,767.38
其他非流动负债	194,378,074.96	174,921,398.63
非流动负债合计	16,108,413,647.74	16,764,147,931.91
负债合计	24,970,173,000.13	25,432,420,397.41
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	13,680,000,000.00	13,680,000,000.00
资本公积	2,537,364.29	2,537,364.29
其他综合收益	71,111,296.16	71,111,296.16
盈余公积	73,257,601.28	73,257,601.28
未分配利润	-3,261,984,407.41	-3,400,964,983.34
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	10,564,921,854.32	10,425,941,278.39
少数股东权益	1,068,256,475.36	1,077,101,479.71
所有者权益（或股东权益）合计	11,633,178,329.68	11,503,042,758.10
负债和所有者权益（或股东权益）总计	36,603,351,329.81	36,935,463,155.51

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



中信城市开发运营有限责任公司
母公司资产负债表
2026年6月30日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2026年6月30日	2025年12月31日
流动资产:		
货币资金	409,445,604.17	421,500,448.94
交易性金融资产	0.00	100,000,000.00
应收账款	783,305,671.90	615,027,127.11
预付款项	133,250.00	4,056,541.15
其他应收款	8,828,702,939.74	8,973,896,528.13
流动资产合计	10,021,587,465.81	10,114,480,645.33
非流动资产:		
长期应收款	3,099,397,461.04	2,982,267,461.04
长期股权投资	9,369,977,824.85	9,369,988,577.15
其他非流动金融资产	10,006,521.00	10,006,521.00
固定资产	1,204,852.44	890,486.75
无形资产	1,650,342.96	1,241,394.53
长期待摊费用	788,082.75	453,970.84
非流动资产合计	12,483,025,085.04	12,364,848,411.31
资产总计	22,504,612,550.85	22,479,329,056.64

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。下同。

中信城市开发运营有限责任公司
母公司资产负债表（续）
2026年6月30日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	2026年6月30日	2025年12月31日
流动负债：		
应付职工薪酬	206,284,938.66	239,752,421.93
应交税费	57,014,502.07	50,379,220.77
其他应付款	1,304,242,809.50	1,294,194,896.36
一年内到期的非流动负债	132,389,483.36	132,645,435.59
流动负债合计	1,699,931,733.59	1,716,971,974.65
非流动负债：		
长期借款	5,508,800,000.00	5,547,000,000.00
应付长期债券	1,009,735,978.17	1,025,995,683.60
长期应付款	124,984,680.00	127,612,200.00
长期应付职工薪酬	301,870,000.00	301,870,000.00
非流动负债合计	6,945,390,658.17	7,002,477,883.60
负债合计	8,645,322,391.76	8,719,449,858.25
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	13,680,000,000.00	13,680,000,000.00
其他综合收益	70,968,901.59	70,968,901.59
盈余公积	44,928,419.33	44,928,419.33
未分配利润	63,392,838.17	-36,018,122.53
所有者权益（或股东权益）合计	13,859,290,159.09	13,759,879,198.39
负债和所有者权益（或股东权益）总计	22,504,612,550.85	22,479,329,056.64

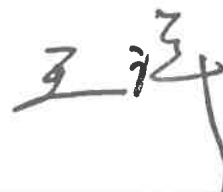
企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



中信城市开发运营有限责任公司
合并利润表
2026年1-6月
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2026年1-6月	2025年1-6月
一、营业总收入	756,629,842.79	935,100,048.55
其中: 营业收入	756,629,842.79	935,100,048.55
二、营业总成本	653,765,313.17	960,055,447.70
其中: 营业成本	345,519,041.27	640,358,796.63
税金及附加	11,566,748.35	14,035,937.19
销售费用	38,346,829.86	42,108,806.40
管理费用	167,185,030.74	162,728,034.54
研发费用		
财务费用	91,147,662.95	100,823,872.93
信用减值损失(损失以“-”号填列)		1,176,688.62
资产减值损失(损失以“-”号填列)		
加: 其他收益	7,567,446.87	3,146,437.89
投资收益(损失以“-”号填列)	63,751,863.41	53,922,180.81
资产处置收益(损失以“-”号填列)	567,424.82	19,033.63
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	174,751,264.72	33,308,941.81
加: 营业外收入	2,058,390.34	1,848,425.53
减: 营业外支出	2,407,603.49	411,626.69
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	174,402,051.57	34,745,740.65
减: 所得税费用	27,516,327.05	33,077,209.04
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	146,885,724.52	1,668,531.61
(一) 按所有权归属分类:		
归属于母公司所有者的净利润	138,980,575.93	-17,301,080.93
少数股东损益	7,905,148.59	18,969,612.54
(二) 按经营持续性分类:		
持续经营净利润	0.00	1,668,531.60
终止经营净利润		
六、其他综合收益的税后净额		
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	146,885,724.52	1,668,531.61
归属于母公司所有者的综合收益总额	138,980,575.93	-17,301,080.93
归属于少数股东的综合收益总额	7,905,148.59	18,969,612.54

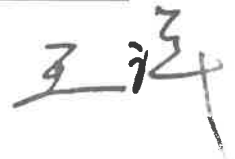
企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



中信城市开发运营有限责任公司
母公司利润表
2026年1-6月
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2026年1-6月	2025年1-6月
一、营业总收入	184,898,476.61	141,025,945.18
其中: 营业收入	184,898,476.61	141,025,945.18
二、营业总成本	168,521,099.59	176,824,994.84
其中: 税金及附加	396,975.41	79,362.21
销售费用	356,234.44	
管理费用	47,445,695.95	46,804,084.24
财务费用	120,322,193.79	129,941,548.39
信用减值损失(损失以“-”号填列)		
资产减值损失(损失以“-”号填列)		
加: 其他收益	99,880.73	710,473.04
投资收益(损失以“-”号填列)	82,915,548.13	82,037,985.68
资产处置收益(损失以“-”号填列)	13,154.82	
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	99,405,960.70	46,949,409.06
加: 营业外收入	5,000.00	1,495,400.00
减: 营业外支出	0.00	0.00
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	99,410,960.70	48,444,809.06
减: 所得税费用		
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	99,410,960.70	48,444,809.06
(一) 持续经营净利润	99,410,960.70	48,444,809.06
(二) 终止经营净利润		
六、其他综合收益的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
七、综合收益总额	99,410,960.70	48,444,809.06

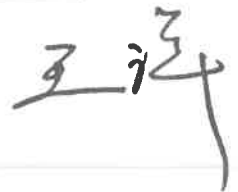
企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



 中信城市开发运营有限责任公司
 合并现金流量表
 2026年1-6月
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

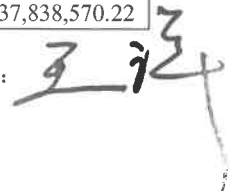
项目	2026年1-6月	2025年1-6月
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,066,636,180.61	922,886,330.88
收到的税费返还	8,876.43	5,753,659.81
收到其他与经营活动有关的现金	221,354,520.21	186,369,816.67
经营活动现金流入小计	1,287,999,577.25	1,115,009,807.36
购买商品、接受劳务支付的现金	532,853,606.06	786,335,946.41
支付给职工以及为职工支付的现金	295,095,170.54	285,946,823.36
支付的各项税费	242,534,146.00	126,200,771.83
支付其他与经营活动有关的现金	248,343,867.53	156,335,594.56
经营活动现金流出小计	1,318,826,790.13	1,354,819,136.16
经营活动产生的现金流量净额	-30,827,212.88	-239,809,328.80
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资所收到的现金	161,935,483.87	794,472,319.07
取得投资收益所收到的现金	3,590,374.75	3,473,495.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	19,580.50	2,495.00
处置联营公司收到的现金净额		0.00
收到的其他与投资活动有关的现金	5,007,800.00	5,049,871.56
投资活动现金流入小计	170,553,239.12	802,998,181.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	18,784,859.08	43,271,598.14
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	200,000.00	0.00
投资支付的现金	5,010,000.00	396,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		1,000,000.00
投资活动现金流出小计	23,994,859.08	440,271,598.14
投资活动产生的现金流量净额	146,558,380.04	362,726,583.41
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	399,847.06	41,750.00
取得借款收到的现金	864,595,164.89	4,389,312,878.88
发行债券收到的现金	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	864,995,011.95	4,389,354,628.88
偿还债务支付的现金	927,613,032.93	4,361,139,569.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	318,054,776.32	351,919,992.32
支付其他与筹资活动有关的现金	14,159,640.03	13,109,899.20
筹资活动现金流出小计	1,259,827,449.28	4,726,169,461.12
筹资活动产生的现金流量净额	-394,832,437.33	-336,814,832.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-279,101,270.17	-213,897,577.63
加: 期初现金及现金等价物余额	2,501,554,477.57	2,751,736,147.85
六、期末现金及现金等价物余额	2,537,838,570.22	2,537,838,570.22

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





 中信城市开发运营有限责任公司
 母公司现金流量表
 2026年1-6月
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2026年1-6月	2025年1-6月
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	5,483,516.15	7,416,040.22
收到其他与经营活动有关的现金	1,234,725,879.75	1,413,166,968.45
经营活动现金流入小计	1,240,209,395.90	1,420,583,008.67
支付给职工及为职工支付的现金	77,035,715.57	64,066,182.68
支付的各项税费	3,493,154.38	2,404,316.07
支付其他与经营活动有关的现金	1,183,204,832.84	1,306,293,709.53
经营活动现金流出小计	1,263,733,702.79	1,372,764,208.28
经营活动产生的现金流量净额	-23,524,306.89	47,818,800.39
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	161,935,483.87	1,867,612,413.73
取得投资收益收到的现金	30,734,247.89	45,009,878.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	17,470.50	0.00
投资活动现金流入小计	192,687,202.26	1,912,622,291.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,278,739.67	1,871,111.32
投资支付的现金	1,591,398.24	509,767,679.54
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		0.00
投资联营企业和合营企业支付的现金		
投资活动现金流出小计	2,870,137.91	511,638,790.86
投资活动产生的现金流量净额	189,817,064.35	1,400,983,500.99
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	0.00	2,600,000,000.00
发行债券收到的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	0.00	2,600,000,000.00
偿还债务支付的现金	38,200,000.00	3,855,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	105,647,602.23	117,276,392.22
支付其他与筹资活动有关的现金	34,500,000.00	34,500,000.00
筹资活动现金流出小计	178,347,602.23	4,006,976,392.22
筹资活动产生的现金流量净额	-178,347,602.23	-1,406,976,392.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-12,054,844.77	41,825,909.16
加: 期初现金及现金等价物余额	421,500,448.94	556,078,846.49
六、期末现金及现金等价物余额	409,445,604.17	597,904,755.65

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



中信城市开发运营有限责任公司
合并所有者权益变动表
2026年6月30日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2026年1-6月						
	归属于母公司所有者权益						
	实收资本(或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益
一、上年年末余额	13,680,000,000.00	2,537,364.29	71,111,296.16	73,257,601.28	-3,400,964,983.34	10,425,941,278.39	1,077,101,479.71
二、本年初余额	13,680,000,000.00	2,537,364.29	71,111,296.16	73,257,601.28	-3,400,964,983.34	10,425,941,278.39	1,077,101,479.71
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)					138,980,575.93	138,980,575.93	-8,845,004.35
(一) 综合收益总额					138,980,575.93	138,980,575.93	7,905,148.59
(二) 所有者投入和减少资本							399,847.06
1. 所有者投入的普通股							399,847.06
2. 其他							
(三) 利润分配							-17,150,000.00
1. 提取盈余公积							
其中: 法定公积金							
2. 对所有者(或股东)的分配							-17,150,000.00
四、本年年末余额	13,680,000,000.00	2,537,364.29	71,111,296.16	73,257,601.28	-3,261,984,407.41	10,564,921,854.32	1,068,256,475.36

企业法定代表人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 



项目	2026年1-6月				
	实收资本(或股本)	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	13,680,000,000.00	70,978,901.59	44,928,419.33	-36,018,122.53	13,759,879,198.39
二、本年初余额	13,680,000,000.00	70,978,901.59	44,928,419.33	-36,018,122.53	13,759,879,198.39
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)				99,410,960.70	99,410,960.70
(一) 综合收益总额				99,410,960.70	99,410,960.70
(二) 所有者投入和减少资本					
1. 所有者投入的普通股					
2. 其他					
(三) 利润分配					
1. 提取盈余公积					
其中: 法定公积金					
2. 对所有者(或股东)的分配					
四、本年年末余额	13,680,000,000.00	70,978,901.59	44,928,419.33	63,392,838.17	13,859,290,159.09

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

中信城市开发运营有限责任公司

2026 年 1-6 月财务报表附注

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

(一) 货币资金

项目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
库存现金	0.00	0.00
银行存款	2,051,548,062.81	2,501,554,477.57
其他货币资金	179,077,061.30	27,792,261.74
合计	2,230,625,124.11	2,529,346,739.31

(二) 营业收入、营业成本

项目	2026 年 1-6 月		2025 年 1-6 月	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发	264,336,207.67	235,107,759.05	596,937,164.88	537,655,368.24
城市开发运营	0.00	0.00	7,847,713.21	0.00
其他业务	492,293,635.12	110,411,282.22	330,315,170.46	102,703,428.39
合计	756,629,842.79	345,519,041.27	935,100,048.55	640,358,796.63

中信城市开发运营有限责任公司

2026 年 8 月 11 日

