

中交城市发展控股集团股份有限公司

2026 年半年度报告

2026 年 08 月 20 日

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会及董事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人薛四敏、主管会计工作负责人何海洪及会计机构负责人(会计主管人员)廖晓娟声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本次半年报的董事会会议。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的房地产业的披露要求。

公司已在本报告中详细描述了公司所面临的风险，敬请查阅本报告“管理层讨论与分析”等章节中关于公司未来发展可能面临的风险因素。

公司计划本报告期不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司于 2026 年 5 月 11 日发布《关于完成工商变更登记并换发营业执照的公告》，公司名称正式变更为“中交城市发展控股集团股份有限公司”；2026 年 6 月 1 日，公司发布《关于公司股票交易撤销退市风险警示暨股票停复牌的公告》，股票于 6 月 3 日复牌后成功撤销退市风险警示；公司证券简称于 2026 年 6 月 16 日变更为“中交发展”，证券代码“000736”保持不变。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	1
第二节 公司简介和主要财务指标	6
第三节 管理层讨论与分析	9
第四节 公司治理、环境和社会	19
第五节 重要事项	20
第六节 股份变动及股东情况	29
第七节 债券相关情况	33
第八节 财务报告	34

备查文件目录

- （一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- （二）报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	中交城市发展控股集团股份有限公司
中交集团	指	中国交通建设集团有限公司
地产集团	指	中交房地产集团有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
重庆证监局	指	中国证券监督管理委员会重庆监管局
深交所	指	深圳证券交易所
报告期	指	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
本报告	指	本公司 2026 年半年度报告

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称	中交发展	股票代码	000736
变更前的股票简称（如有）	中交地产		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	中交城市发展控股集团股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	中交发展		
公司的外文名称（如有）	CCCC Urban Development Holding Group Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	不适用		
公司的法定代表人	薛四敏		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	田玉利	刘晓伟
联系地址	北京市顺义区鑫桥中路 3 号院 4 号楼 8 层	北京市顺义区鑫桥中路 3 号院 4 号楼 8 层
电话	010-59725208	010-59725208
传真	010-59725208	010-59725208
电子信箱	zfdc000736@163.com	zfdc000736@163.com

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期是否变化

☐适用 ☒不适用

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期无变化，具体可参见 2025 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

☐适用 ☒不适用

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2025 年年报。

3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

☐适用 ☒不适用

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐是 ☒否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	777,399,758.22	13,245,578,056.77	-94.13%
归属于上市公司股东的净利润（元）	18,321,944.01	-1,179,829,914.31	101.55%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	17,078,736.75	-1,187,094,952.37	101.44%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-124,716,356.23	304,839,876.91	-140.91%
基本每股收益（元/股）	0.02	-1.58	101.27%
稀释每股收益（元/股）	0.02	-1.58	101.27%
加权平均净资产收益率	1.50%	28.30%（注）	（不适用）
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减
总资产（元）	2,497,032,756.33	2,376,923,207.71	5.05%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,226,781,249.53	1,208,379,437.46	1.52%

注：因公司上年同期净利润和加权平均净资产均为负数，因此加权平均净资产收益率计算结果为正数。

上年同期含房地产开发业务，2025 年 8 月 31 日公司完成重组交割，本期数据不再含房地产开发业务，因此增减比例较大。

截至披露前一交易日的公司总股本：

截至披露前一交易日的公司总股本（股）	747,098,401
--------------------	-------------

用最新股本计算的全面摊薄每股收益

支付的优先股股利	-
支付的永续债利息（元）	-
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.02

五、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

☐适用 ☒不适用

六、非经常性损益项目及金额

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	金额	说明
受托经营取得的托管费收入	1,886,037.73	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-249,441.12	
减：所得税影响额	401,727.16	
少数股东权益影响额（税后）	-8,337.81	
合计	1,243,207.26	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

☐适用 ☒不适用

公司不存在将《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

（一）报告期内公司所处的行业情况

2026 年 3 月，国家“十五五”规划纲要明确提出“实施物业服务质量提升行动”，《政府工作报告》同步作出工作部署。国务院印发《城市更新“十五五”规划》（国发〔2026〕12 号），将“物业服务质量提升行动”列为专栏任务，明确提出推动“物业服务进家庭”，鼓励物业服务企业向养老、托育、家政、文化、健康、助残等领域延伸，物业服务边界实现系统性拓展。法治建设方面，《物业管理条例》修订列入《国务院 2026 年度立法计划》预备修订项目。住房城乡建设部、国家数据局联合印发《关于全面建立房屋建筑统一代码制度的通知》，推进房屋建筑全生命周期数字化管理，将物业管理纳入统一代码应用场景，实现房屋信息归集共享与跨部门业务协同，推动物业管理数字化转型加速落地。总体来看，上半年出台的政策围绕提升服务质量、完善法治保障、推动数字化转型等方面展开，为行业高质量发展构建了系统性的制度框架。

2026 年上半年，物业服务行业从规模扩张的粗放增长逐步转向以质效优先、价值深耕为核心的高质量发展。行业整体增速趋于平稳，基础物业管理服务仍是收入增长主要驱动，规模增长对收入增量的贡献逐步大于价格调整。市场竞争格局持续分化，领先企业凭借品牌与多业态服务能力持续巩固优势，中小型企业则更加聚焦细分赛道，走差异化、专业化发展路径。市场层面，业主对服务品质的关注和维权意识持续增强，质价相符逐渐成为行业共识。与此同时，物业服务企业持续优化项目组合，主动调整低效能存量项目，项目结构呈优化趋势。然而，行业应收账款规模持续增加，物业费收缴率下降，导致企业现金流面临压力。此外，人工智能技术从点状应用逐步向多业务环节拓展，在降本增效的同时助力服务模式与客户体验持续提升。总体来看，行业处于向高质量发展转型的关键阶段，政策红利、技术变革与市场机制完善等多重动力共同推动行业向更健康、更可持续的方向演进。

（二）公司所从事的主要业务

公司聚焦“全城市服务”与“全交通服务”两大赛道，回归服务本质，构建“交心服务体系”，为客户提供以“人”为中心的全生命周期生活服务和以“物”为中心的全产业链资产运营服务。2025 年，公司完成重大资产重组，剥离房地产开发业务，由传统房地产企业转型为轻资产运营的综合性服务企业，主营业务全面转向轻资产运营领域。目前，公司业务涵盖物业服务、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，管理项目布局全国，在扩大规模覆盖的基础上注重区域化集中管控与项目质量提升，致力于为客户输出一揽子综合服务解决方案，创造更加美好的生活体验。

1、物业服务

物业服务是公司的核心业务。公司聚焦多元客户群体，深耕多业态合作模式，由“单品类”服务逐步向“全场景”服务延伸，实现项目的区域化集中管控。服务涵盖两大赛道：一是全城市服务，覆盖住宅、商写、国央企后勤、城市服务、政府公建、产业园区等业态，以专业运营助力提升城市基层治理效能；二是全交通服务，覆盖高速公路、地下铁路、有轨电车、空港等领域，保障交通设施安全运营与高效管理。公司在扩大规模覆盖的同时注重项目质量提升，在“规模的广度”基础上持续追求“规模的厚度”，逐步形成差异化竞争优势。

在服务能力方面，公司构建了基础物业服务、增值型服务和特色服务三大体系。基础物业服务涵盖四保一服、前期介入咨询和 IFM 综合设施管理，其中前期介入贯穿方案设计、施工图审核及施工交付全过程，为客户提供从项目规划到交付的全程专业咨询；IFM 综合设施管理提供综合行政支持、活动策划实施、办公空间管理等一站式服务。增值型服务包括

空间运营、智慧停车、到家服务、美居服务、餐饮经营等多元业务，满足业主多样化生活需求。特色服务聚焦会务服务和培训服务，为客户提供个性化定制方案。三大服务体系协同运作，覆盖客户全生命周期服务需求。

2、资产管理与运营

资产管理与运营业务覆盖写字楼、产业园区、街景商业、长租公寓、城市综合体等多元业态，围绕资产招租管退全周期，提供涵盖招商运营、资产盘活、工商注册、法律财税、空间配套、设施管理等在内的综合服务产品，有效提升项目吸引力及竞争力。公司顺应行业转型趋势，以专业化、数字化、资本化、品牌化为核心驱动，重点打造资源统筹、招商构建、精益运营、资本运作和数字赋能五大核心能力，围绕各业态经营全链条构建运营体系，服务于资产保值增值，实现融合型服务与商业型价值的有机统一。

3、建管业务

公司建管业务承袭中交集团工程铸造基因，依托多年房地产开发经验，为委托方提供全产业链定制化服务。业务涵盖代建管理、投后管理和资产管理三大板块。代建管理基于品牌力、产品力和开发能力，提供项目全周期管理服务，包括商业代建、政府代建、资本代建等，分别服务于民营企业及地方城投企业、政府机构、AMC、信托机构等不同委托方。投后管理为投资人提供投资测算、报批报建咨询、市场前策等一站式专业服务。资产管理基于产业链优势，为持有型物业提供规划调整、政府报建、升级改造等资产盘活解决方案。

（三）报告期公司经营情况

1、基本情况

报告期内，公司主营业务利润主要来源于 2025 年重组转型后的轻资产业务。

财务指标方面：截至 2026 年 6 月 30 日，公司总资产 24.97 亿元，较上年末增加 5.05%，归属于上市公司股东的净资产 12.27 亿元，较上年末增加 1.52%；2026 年 1-6 月实现营业收入 7.77 亿元，较上年同期减少 94.13%，利润总额为 0.35 亿元，归属于上市公司股东净利润为 0.18 亿元。

经营指标方面：物业服务业务遍及全国多个城市，2026 年上半年物业服务业务新拓展面积 220.07 万平方米，在管面积 5,860.78 万平方米，其中城市服务在管面积 3,443.5 万平方米，主要项目包括张家口桥东区城市道路扫保项目等；资产管理与运营涵盖写字楼、产业园区、长租公寓、酒店、服务区等多种业态，全年整体出租率保持在 90%以上，2026 年上半年在管面积约 37 万平方米；建管业务 2026 年上半年成功落地南宁“龙光玖誉城（星城组团）”合作项目，总建筑面积为 16.13 万平方米。

经营管理方面：公司坚持高质量发展总基调，确立三大业务板块与五化建设方向，并完成更名及撤销公司退市风险警示，由此实现从地产开发向轻资产运营的战略转型。在此基础上，公司进一步完善治理体系，印发多项治理制度，形成覆盖公司治理、运营管理、风险控制等环节的制度体系，为规范运作与可持续发展奠定坚实基础。立足轻资产运营特性，公司搭建了总部、区域、项目三级管控架构，持续推进适应性组织建设。在人才建设方面，着力激发人才活力，完善人才梯队培养与干部管理机制，夯实价值创造型组织基础。

党建工作方面：扎实推进红色物业品牌创建，刚性落实“第一议题”制度，深入学习贯彻上级决策部署。坚持以党的领导为核心，推进学习教育常态化，将党建融入中心工作，通过多业态分类施策与标杆引领，推动红色动能与业务深度融合。系统谋划“十五五”发展蓝图，明确总体思路与业务板块定位，推动战略落地。同步深化重点领域专项治理，强化合规风控与安全生产底线，持续营造良好政治生态。

2、主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积（m²）	累计已出租面积（m²）	平均出租率
深圳中交科技城	深圳	工业厂房及宿舍	100.00%	192,673.03	170,633.46	88.56%
华通大厦 B 座	北京	写字楼	100.00%	2,713.77	2,713.77	100.00%

3、董事、高级管理人员与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董事、高级管理人员）

☐适用 ☒不适用

（四）下半年重点工作安排

战略引领与治理提效。公司将以全局视野谋划战略布局，明确公司发展定位与实施路径，加强政府公建、城市综合运营等潜力业态的前瞻研究。深化战略向一线穿透，推动区域及各业态协同联动，建立常态化评估反馈机制，保障战略执行不偏离。同步持续优化现代企业治理机制，做优总部平台，提升专业支撑能力与资源统筹水平，持续推动总部职能向赋能导向跃升。夯实管理基础，推动管理体系向专业化、标准化、精细化、数智化方向转型，为公司稳健运行与可持续发展提供坚实保障。

业务拓展与运营升级。公司将以系统思维释放板块协同效能，加快构建覆盖城市运营全场景的产品矩阵，通过全链条集成服务能力开拓市场空间。强化与集团内各单位的协同联动，深度融入全产业链，培育一体化竞争力。运营方面，各板块将持续完善标准化管理体系，推动运营管理向数据驱动转型，系统提升精益化运营能力。同步推进产品标杆打造，根据业态特点精准打造差异化产品，实现以点带面、梯次推进。

组织建设与人才激发。公司将加大人才储备力度，聚焦重点业务领域完善关键岗位人才画像，坚持内部挖掘、外部引进、存量转化多轨并行，确保人才支撑与战略推进同频共振。持续完善人才梯队建设，为员工构建清晰职业发展路径，推动管理者角色转变。打通人才交流通道，破除区域与业务壁垒，最大化释放人才优势。持续优化人才发展环境，激发组织内生动力。加强企业文化建设，推动价值理念融入日常工作，增强团队凝聚力与归属感。

管理支撑与数智赋能。公司将持续深化数智化转型，推进智慧平台建设与业财融合，提升数据治理能力与决策支撑水平。聚焦运营效率提升，完善成本管控与供应链管理体系，推动采购流程标准化与供应商资源优化。建设公司级数据分析平台，实现跨业务多维数据穿透与分析，提升经营决策的及时性与精准度。积极探索智能技术在业务场景的落地应用，以数字化手段驱动管理效能持续提升，为公司稳健发展提供有力支撑。

二、核心竞争力分析

一是平台资源与产业协同优势。公司实际控制人中交集团长期深耕基础设施建设领域，旗下资产涵盖交通枢纽、产业园区、港口码头等多种业态，资产类型多元、运营场景丰富。这一背景为公司轻资产运营带来了差异化的业务场景和稳定的资源协同渠道，使物业管理与设施运维业务能够与大型基础设施的运营需求紧密结合。在业务拓展和市场化竞争过程中，控股股东的央企属性为公司带来了市场信誉与客户信任，构成了坚实的信用基础。受益于资源协同和信用认可的双重加持，公司在行业竞争格局持续分化的背景下，拥有相对稳健的业务根基和发展空间。

二是综合运营能力稳步提升。公司完成重组转型以来，紧扣轻资产运营模式特点，聚焦核心业务领域，推动运营精细化管理标准化，在服务品质和运营效率方面稳步提升，逐步形成了覆盖多业态、多场景的综合运营能力。当前公司以自有资金保障日常运营和业务发展，使公司在经营决策上保持了较高的独立性和灵活性，同时在资源配置和业务推进上能够精准把握节奏，从容应对市场波动、把握发展机遇，为公司的稳步发展奠定了良好的运营基础。

三是品牌效应日益彰显。公司围绕客户全生命周期需求，完善一体化协同能力，探索高附加值的业务增长极，以专业能力赋能资产增值，为客户提供一体化、综合化、融合化解决方案，逐步树立起“真善暖、高品质、可信赖”的品牌形象，在重点布局区域建立了较高的客户认可度与行业知名度。随着轻资产转型的深入推进，公司品牌的市场辨识度进一步提升。这种日益增强的品牌优势，不仅为轻资产业务的持续获取和市场化拓展提供了有力支撑，也为公司品牌价值的长期积累奠定了坚实基础。

四是人才队伍建设持续加强。公司始终将人才视为轻资产运营模式下的核心资源，围绕业务发展需要，系统开展多层次、多方向的培训工作，稳步提升业务团队的专业服务能力和职能部门的管理支撑水平。在人才结构优化方面，公司立足现有团队基础，通过岗位实践、业务交流和内部培养等途径，逐步优化人才队伍的专业配置，打造适应轻资产运营要求的专业化团队。同时，公司不断完善考核激励和职业发展机制，为团队稳定性和专业能力的持续提升提供制度保障。对人才队伍建设的持续投入，为公司轻资产模式的高质量运营提供了坚实的人才基础。

三、主营业务分析

概述

是否与报告期内公司从事的主要业务披露相同

☒是 ☐否

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	777,399,758.22	13,245,578,056.77	-94.13%	主要为上年数据含房地产开发业务，2025年8月31日，公司完成重组交割，将房地产开发业务置出至控股股东中交房地产集团有限公司，本期数据不再含房地产开发业务。
营业成本	644,090,029.56	13,186,970,616.21	-95.12%	同上
税金及附加	3,546,697.11	40,536,642.15	-91.25%	同上
销售费用	22,418,947.13	384,568,537.57	-94.17%	同上
管理费用	56,359,432.19	196,351,468.91	-71.30%	同上
研发费用	-	4,188,346.27	-100.00%	同上
财务费用	134,882.90	677,519,248.86	-99.98%	同上
其他收益	19,838.69	2,827,479.88	-99.30%	同上
投资收益（损失以“-”号填列）	-	117,085,036.89	-100.00%	同上
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,154,318.79	-7,868.18	14,570.72%	同上
营业外收入	43,323.33	5,133,818.85	-99.16%	同上
营业外支出	292,764.45	24,492,079.12	-98.80%	同上
所得税费用	14,069,518.45	242,682,838.79	-94.20%	同上
经营活动产生的现金流量净额	-124,716,356.23	304,839,876.91	-140.91%	同上
投资活动产生的现金流量净额	-567,384,066.84	57,001,976.13	-1,095.38%	主要为公司本年新增定期存款
筹资活动产生的现金流量净额	2,962,120.72	-137,329,002.86	102.16%	主要为上年数据含房地产开发业务，2025年8月31日，公司完成重组交割，将房地产开发业务置出至控股股东

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
				东中交房地产集团有限公司，本期数据不再含房地产开发业务。

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

☐适用 ☒不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	777,399,758.22	100%	13,245,578,056.77	100%	-94.13%
分行业					
房地产销售	-	-	12,620,358,303.66	95.28%	-100.00%
物业服务（含资产管理与运营）	756,098,278.52	97.26%	546,303,294.07	4.12%	38.40%
其他	21,301,479.70	2.74%	78,916,459.04	0.60%	-73.01%
分产品					
房地产销售	-	-	12,620,358,303.66	95.28%	-100.00%
物业服务（含资产管理与运营）	756,098,278.52	97.26%	546,303,294.07	4.12%	38.40%
其他	21,301,479.70	2.74%	78,916,459.04	0.60%	-73.01%
分地区					
华北区域	413,392,744.02	53.18%	9,900,903,828.76	74.75%	-95.82%
华南区域	204,520,374.62	26.31%	1,679,827,925.77	12.68%	-87.82%
西部区域	86,649,304.93	11.15%	855,821,918.18	6.46%	-89.88%
华东区域	72,837,334.65	9.36%	809,024,384.06	6.11%	-91.00%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产销售	-	-	-	-100.00%	-100.00%	不适用
物业服务（含资产管理与运营）	756,098,278.52	629,703,408.58	16.72%	38.40%	41.36%	-1.74%
其他	21,301,479.70	14,386,620.98	32.46%	-73.01%	-78.35%	16.67%
分产品						
房地产销售	-	-	-	-100.00%	-100.00%	不适用
物业服务（含资产管理与运营）	756,098,278.52	629,703,408.58	16.72%	38.40%	41.36%	-1.74%
其他	21,301,479.70	14,386,620.98	32.46%	-73.01%	-78.35%	16.67%
分地区						

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
华北区域	413,392,744.02	351,086,555.73	15.07%	-95.82%	-96.39%	13.34%
华南区域	204,520,374.62	159,707,463.54	21.91%	-87.82%	-90.51%	22.10%
西部区域	86,649,304.93	70,139,868.21	19.05%	-89.88%	-92.28%	25.23%
华东区域	72,837,334.65	63,156,142.08	13.29%	-91.00%	-92.71%	20.31%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 期按报告期末口径调整后的主营业务数据

☐适用 ☒不适用

四、非主营业务分析

☐适用 ☒不适用

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	871,003,633.05	34.88%	1,057,976,359.32	44.51%	-9.63%	-
应收账款	991,551,766.18	39.71%	742,693,286.40	31.25%	8.46%	-
合同资产	37,066,289.47	1.48%	38,733,815.81	1.63%	-0.15%	-
存货	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	135,090,574.03	5.41%	140,338,441.36	5.90%	-0.49%	-
长期股权投资	-	-	-	-	-	-
固定资产	15,878,132.43	0.64%	14,466,005.17	0.61%	0.03%	-
在建工程	-	-	-	-	-	-
使用权资产	160,531,171.58	6.43%	129,047,366.90	5.43%	1.00%	-
短期借款	-	-	-	-	-	-
合同负债	89,396,063.73	3.58%	73,506,949.95	3.09%	0.49%	-
长期借款	-	-	-	-	-	-
租赁负债	131,871,973.04	5.28%	108,824,491.91	4.58%	0.70%	-

2、主要境外资产情况

☐适用 ☒不适用

3、以公允价值计量的资产和负债

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 衍生金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他债权投资	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他权益工具投资	58,873,404.48	79,868.06	6,542,772.54	-	-	279,868.06	-	58,673,404.48
5. 其他非流动金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
金融资产小计	58,873,404.48	79,868.06	6,542,772.54	-	-	279,868.06	-	58,673,404.48
投资性房地产	-	-	-	-	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
上述合计	58,873,404.48	79,868.06	6,542,772.54	-	-	279,868.06	-	58,673,404.48
金融负债	-	-	-	-	-	-	-	-

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

☐是 ☒否

4、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	2026 年 6 月 30 日
货币资金	10,876,840.47

货币资金为维修基金、诉讼冻结款项以及保证金等而所有权或使用权受到限制。

六、投资状况分析

1、总体情况

☒适用 ☐不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
10,000,000.00	-	100.00%

说明：本报告期投资额合计 1,000 万元，主要系新设投资子公司。

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

☐适用 ☒不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

☐适用 ☒不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在证券投资。

（2）衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

七、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

☐适用 ☒不适用

八、主要控股参股公司分析

☒适用 ☐不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
中交地产产业发展有限公司	子公司	资产运营	50,000,000.00	266,788,448.58	202,436,568.46	45,588,885.88	18,017,554.65	13,330,810.28
中交房地产管	子公司	代建管理	619,945,841.00	647,695,529.30	611,092,836.15	4,275,750.25	-12,387,164.53	-12,397,164.53

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
理集团有限公司								
中交物业服务集团有限公司	子公司	物业服务、资产管理与运营	300,000,000.00	689,073,875.99	237,227,939.11	225,806,182.21	23,710,030.72	17,782,522.56
中交物业服务（重庆）有限公司	子公司	物业服务	5,000,000.00	125,076,051.83	22,660,960.98	61,326,930.91	2,239,102.43	1,915,166.75
中交物业服务（北京）有限公司	子公司	物业服务	5,000,000.00	226,989,224.91	30,061,564.38	75,758,942.93	4,098,758.93	3,565,479.35
中交城市运营管理有限公司	子公司	物业服务	50,000,000.00	738,031,453.03	103,049,419.74	307,106,047.26	5,596,918.03	4,147,291.01
中交物业服务（海南）有限公司	子公司	物业服务	5,000,000.00	86,720,376.71	37,422,058.73	32,988,259.10	4,788,358.52	4,044,687.58

报告期内取得和处置子公司的情况

☒适用 ☐不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
中交物业服务（上海）有限公司	新设	无重大影响

主要控股参股公司情况说明

公司报告期内无应当披露的重要控股参股公司信息。

九、公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

十、公司面临的风险和应对措施

公司面临的风险

目前物业管理行业正处于从规模扩张向质量效益转型的关键阶段。受宏观经济环境及房地产行业深度调整的持续影响，物业服务企业普遍面临应收账款回收压力加大、物业服务毛利率承压、增值服务增长动能减弱等行业共性挑战。与此同时，行业竞争格局加速分化，头部企业凭借品牌积淀、规模效应和资源整合能力持续强化市场地位，中小型物企在优质项目获取和专业人才吸引方面面临更为激烈的竞争压力。此外，劳动力成本刚性上涨与物业服务费降费潮的矛盾日益突出，叠加智慧化转型所需的前置投入，进一步压缩了企业的盈利空间。

公司当前正处在从重资产向轻资产运营模式转型的深化阶段，业务架构、组织体系和管理机制持续优化，各项工作均在有序推进。轻资产模式对市场化项目拓展能力、专业化服务交付能力和品牌市场影响力提出了更高要求，相关核心能力的系统建设正在稳步加强。在存量业务方面，公司持续优化业务结构，力求更加高效适配；新拓展业务方向也在积极培育中，市场验证和能力积累需要一定过程，公司将以务实节奏稳妥推进。同时，专业人才队伍的充实与业务发展需求保持动态协同，逐步实现团队与业务的更好匹配。品牌市场认知度和客户信任基础在持续巩固中，公司参与市场化竞争的

综合竞争力也在不断提升，整体发展态势向好，未来有持续提升的坚实基础。

应对措施

面对行业共性挑战，公司将持续深化精细化运营管理体系，通过优化资源配置、提升服务品质和运营效率，不断夯实物业服务基本盘。强化现金流全流程管控，完善应收款项常态化管理机制，切实保障经营安全与财务稳健。积极拥抱行业数字化转型趋势，有序推进智慧化管理工具的引入与应用，以科技手段赋能服务体验升级和运营效率提升。同时，公司将密切关注“物业+”多元融合发展的政策机遇与市场趋势，在巩固物业服务优势的前提下，稳步探索多元服务场景和增量业务空间，持续拓宽收入来源，不断增强抗风险能力与可持续发展韧性。

公司围绕轻资产转型战略方向，一方面充分依托控股股东产业资源禀赋，另一方面持续强化独立的市场化项目拓展能力，坚持两条腿走路，聚焦差异化发展路径，不断强化特色业务领域的专业服务能力，逐步构建差异化竞争优势。加强组织能力建设与人才梯队培养，优化人才结构与专业能力配置，夯实转型发展的人才基础。稳步推进品牌战略规划，持续提升服务品质与品牌内涵，有节奏地增强市场认知度和品牌影响力。做好投资者关系管理，保持与资本市场的常态化沟通，增进市场对转型战略的理解与认同，向投资者传递长期价值。

十一、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

☒是 ☐否

公司已制定《市值管理制度》，并经第十届董事会第三次会议审议通过。该制度主要内容包括职责分工、市值管理方式、监测预警机制安排，以及出现股价短期连续或者大幅下跌情形时的应对措施等（公告编号：2025-057）。

公司是否披露了估值提升计划。

☐是 ☒否

十二、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

☐是 ☒否

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、高级管理人员变动情况

☒适用 ☐不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
薛四敏	董事长	选举	2026 年 06 月 25 日	股东会选举
马建威	独立董事	选举	2026 年 06 月 01 日	股东会选举
刘洪跃	独立董事	任期满离任	2026 年 06 月 01 日	任期届满离任
王尧	董事长	离任	2026 年 06 月 04 日	个人原因
葛玺	副总裁	聘任	2026 年 06 月 01 日	董事会聘任
冯锐	副总裁	聘任	2026 年 06 月 01 日	董事会聘任

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

☐适用 ☒不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

四、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

☐是 ☒否

五、社会责任情况

报告期内，公司依照《公司法》《证券法》及深交所《股票上市规则》等法律法规和证监会有关规定要求，建立健全公司治理结构与议事规则，完善各项内部管理制度，保障股东会、董事会和管理层依据公司章程及相应议事规则、工作细则各司其职、规范运作，形成科学的职责分工与制衡机制。公司在追求经济效益的同时，履行对股东、职工、消费者等利益相关方的责任与义务，努力实现经济效益与社会效益、企业发展与社会进步的协调统一。公司发挥央企优势，践行社会责任，为社会和谐稳定发展贡献力量。投资者保护方面，公司关注投资者权益保护，股东会提供网络投票渠道，便利中小投资者参与公司重大决策，为投资者行使表决权、了解公司经营情况、表达意见与建议提供渠道。员工权益方面，涉及职工切身利益的制度征求总部及所属员工代表意见，引导员工参与企业管理，保障员工合法权益，推动公司与股东、员工、社会、环境的和谐共生与可持续发展。

第五节 重要事项

一、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项

☒适用 ☐不适用

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	中住地产开发有限公司（以下简称中住地产）	公司原控股股东中住地产承诺，其在定向发行中认购的中交地产股份自公司股权分置改革实施之日起的三十六个月之内不上市交易或转让；自其持有的中交地产股份锁定期满之日起，若中交地产股价未达到 20 元/股，中住地产将不通过证券交易所出售其所持的股份。	2008 年 5 月 19 日	持续履行	2018 年 12 月，地产集团吸收合并中住地产，地产集团成为我公司控股股东。该承诺由地产集团承接并继续履行。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	中交房地产集团有限公司	为了保证上市公司在本次合并后的独立性，地产集团承诺如下：“一、保证上市公司人员独立：1、保证上市公司的高级管理人员专职在上市公司任职并领取薪酬，不会在本公司及本公司控制的其他企业（不含上市公司及其下属企业，下同）担任经营性职务。2、保证上市公司具有完整的、独立的劳动、人事管理体系，该等体系独立于本公司。二、保证上市公司资产独立完整：1、保证上市公司具有独立完整的经营性资产。2、保证上市公司不存在资金、资产被本公司及本公司控制的其他企业违规占用的情形。三、保证上市公司机构独立：1、保证上市公司拥有独立、完整的组织机构。2、保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和上市公司章程独立行使职权。四、保证上市公司业务独立：1、保证本公司除通过行使合法的股东权利外，不违规干预上市公司的经营业务活动。2、保证规范本公司及本公司控制的其他企业与上市公司之间的关联交易。对于确有必要存在的关联交易，其关联交易价格按照公平合理及市场化原则确定，确保上市公司及其他股东利益不受到损害并及时履行信息披露义务。五、保证上市公司财务独立：1、保证上市公司拥有独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。2、保证上市公司独立在银行开户，不与本公司共用银行账户。3、保证上市公司独立作出财务决策，本公司不违规干预上市公司的资金使用。本承诺函一经签署即在本公司作为上市公司控股股东期间持续有效且不可撤销。”	2018 年 8 月 7 日	持续履行	按承诺履行
	中交房地产集团有限公司	本次合并完成后，为保证中交地产业务的持续发展，规范地产集团及其控制的其他企业与中交地产的关联交易，地产集团承诺如下：“一、本公司将诚信和善意履行作为上市公司控股股东的义务，本公司及本公司控制的其他企业将采取措施规范与上市公司之间的关联交易。二、对于正常经营范围无法避免或有合理理由存在的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与上市公司签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。三、严格按照有关法律、法规和公司章程的规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联董事/关联股东回避表决等义务，并按照有关法律、法规和公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务。四、保证不通过关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易损害上市公司或上市公司其他股东的合法权益。本承诺函一经签署即在本公司作为上市公司控股股东期间持续有效且不可撤销。”	2018 年 8 月 7 日	持续履行	按承诺履行
资产重组时所作承诺	中交房地产集团有限公司	一、中交地产的业务定位 本次交易完成后，本公司将中交地产作为本公司控制的、主要从事物业服务、资产管理与运营等轻资产业务的专业平台，鼓励中交地产在该领域长期发展、做强做大，支持中交地产不断提升竞争优势，并将采取有效措施避免与其产生同业竞争。 二、避免同业竞争的承诺 本公司作为中交地产的控股股东，现承诺如下： 本公司将采取必要措施，确保控制的下属企业未来不会从事可能造成对中交地产的主营业务构成重大不利影响同业竞争的业务。 上述承诺自本次交易实施完成之日起在本公司作为中交地产控股股东期间有效，如违反上述承诺，本公司将依法承担给中交地产造成的全部经济损失。	2025 年 6 月 16 日	持续履行	按承诺履行

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	中国交通建设集团有限公司	失。			
		一、本公司将诚信和善意履行作为上市公司控股股东的义务，本公司及本公司控制的其他企业将采取措施规范与上市公司之间的关联交易。 二、对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与上市公司签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。 三、严格按照有关法律、法规和公司章程的规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联董事/关联股东回避表决等义务，并按照有关法律、法规和公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务。 四、保证不通过关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易损害上市公司或上市公司其他股东的合法权益。 本承诺函一经签署即在本公司作为上市公司控股股东期间持续有效且不可撤销。	2025 年 6 月 16 日	持续履行	按承诺履行
		一、中交地产的业务定位 本次交易完成后，本公司将中交地产作为本公司控制的、主要从事物业服务、资产管理与运营等轻资产业务的专业平台，鼓励中交地产在该领域长期发展、做强做大，支持中交地产不断提升竞争优势，并将采取有效措施避免与其产生同业竞争。 二、避免同业竞争的承诺 本公司作为中交地产的间接控股股东，现承诺如下： 本公司将采取必要措施，在符合法律、法规及上市监管规定的前提下，督促本公司控制的下属企业未来不会从事可能造成对中交地产的主营业务构成重大不利影响同业竞争的业务。 上述承诺自本次交易实施完成之日起在本公司作为中交地产间接控股股东期间有效，如违反上述承诺，本公司将依法承担给中交地产造成的全部经济损失。	2025 年 6 月 16 日	持续履行	按承诺履行
		1、本公司不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；2、自本承诺出具之日至本次交易实施完毕前，若证券监督管理部门作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定，且上述承诺不能满足该等规定时，本公司承诺届时将按照最新规定出具补充承诺；3、本公司承诺切实履行上市公司制定的本次交易有关填补回报措施以及本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺。若本公司违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。	2025 年 6 月 16 日	持续履行	按承诺履行
	中交房地产集团有限公司、中国交通建设集团有限公司	一、保证中交地产人员独立 1、本公司承诺与中交地产保持人员独立，中交地产的总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员不会在本公司及本公司控制的其他企业（即本公司的全资、控股或其他具有实际控制权的企业，但不含中交地产及中交地产下属控股公司，下同）担任除董事、监事以外的职务，不会在本公司及本公司控制的其他企业领薪。 2、本公司承诺中交地产的财务人员不会在本公司及本公司控制的其他企业兼职。 3、本公司保证中交地产拥有独立的劳动、人事、工资管理制度，中交地产根据其制定的劳动人事管理制度选聘、任免、考核、奖罚员工。本公司保证中交地产的劳动、人事及薪酬管理体系与本公司及本公司控制的其他企业之间独立。	2025 年 6 月 16 日	持续履行	按承诺履行
		二、保证中交地产资产独立完整 1、中交地产具有独立、完整的资产，对其所有的资产拥有控制支配权。 2、本公司及本公司控制的其他企业目前不存在、未来也不会以任何方式违法违规占用中交地产的资金、资产。 三、保证中交地产财务独立 1、本公司保证中交地产设有独立的财务部门以及独立的财务核算体系，配有独立的财务人员，能够独立地做出财务决策，具有规范的财务会计制度，并拥有独立的财务会计账簿，本公司及本公司控制的其他企业目前不存在、未来也不会以任何方式违法违规干预中交地产资金或资产使用的情况。			

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
		2、本公司保证中交地产独立在银行开设账户，不与本公司及本公司控制的其他企业共用银行账户，也不会违规将资金存入本公司或本公司控制的其他企业的账户。 3、中交地产为独立的纳税人，已依法独立履行纳税申报及缴纳义务，本公司承诺不干涉中交地产独立纳税。 四、保证中交地产机构独立 1、本公司保证中交地产拥有独立、完整的组织机构，并能独立自主地运作，独立行使经营管理职权。 2、中交地产办公机构和生产经营场所与本公司及本公司控制的其他企业分开，本公司承诺本公司及本公司控制的其他企业不会与中交地产之间发生机构混同的情形，本公司不会违规干预中交地产独立运作的情形。 五、保证中交地产业务独立 1、本公司保证中交地产拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力，中交地产的业务均按照市场化的方式独立运作，不存在需要依赖本公司进行经营活动的情况。 2、本公司及本公司控制的其他企业除通过依法行使股东权利之外，不对中交地产的业务活动进行违规干预。 3、本公司承诺与中交地产保持业务独立，不存在且不发生实质性同业竞争或显失公平的关联交易。 本承诺在本公司作为中交地产的间接控股股东期间持续有效。若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本公司愿意承担相应的法律责任。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	中交房地产集团有限公司	地产集团在 2023 年 2 月出具《中交房地产集团有限公司关于中交地产向特定对象发行股份锁定的承诺函》，主要内容为：自本次发行结束之日起十八个月内，不得以任何方式转让通过本次发行认购的中交地产股份。	2023 年 2 月 24 日	至 2026 年 1 月 10 日	前述限售股于 2026 年 1 月 10 日上市流通，限售期内不存在违规减持的情况。
		地产集团在 2023 年 2 月出具《中交房地产集团有限公司关于切实履行填补摊薄即期回报措施的承诺函》，主要内容为：一、地产集团将严格遵守法律法规及中国证监会、深圳证券交易所的有关监管规则，不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；二、自本承诺函出具之日起至本次发行实施完毕前，若中国证监会及/或深圳证券交易所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会及/或深圳证券交易所的该等规定时，地产集团承诺届时将按照中国证监会及/或深圳证券交易所的最新规定出具补充承诺；三、地产集团承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及地产集团对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若地产集团违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，地产集团愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。	2023 年 2 月 24 日	持续履行	按承诺履行
	中国交通建设集团有限公司	中交集团在 2023 年 2 月 22 日出具《中国交通建设集团有限公司关于切实履行填补摊薄即期回报措施的承诺函》，主要内容为：一、中交集团将严格遵守法律法规及中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、深圳证券交易所的有关监管规则，不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；二、自本承诺函出具之日起至本次发行实施完毕前，若中国证监会及/或深圳证券交易所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会及/或深圳证券交易所的该等规定时，中交集团承诺届时将按照中国证监会及/或深圳证券交易所的最新规定出具补充承诺；三、中交集团承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若中交集团违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，中交集团愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。	2023 年 2 月 24 日	持续履行	按承诺履行
股权激励承诺	-	-	-	-	-
其他承诺	中国交通建设集团有限公司、中交房地产集团有限公司、中交一公局集团有限公司、中交投	中国交通建设集团有限公司、中交房地产集团有限公司、中交一公局集团有限公司、中交投资有限公司承诺，中交物业服务集团有限公司在盈利补偿期间（注：指 2025 年、2026 年和 2027 年三个会计年度）实现的净利润（特指标的公司在相关年度经具有证券期货从业资格的会计师事务所审计的扣除非经常性损益后归属母公司股东的所有净利润金额）合计不低于 23,100.71 万元；并承诺对未达到承诺的净利润数额的部分向中交地产进行补偿。现金补偿金额=（承诺累计净利润数-盈利补偿期间实际净利润）/承诺累计净利润数*股权交易对价，各方按照其在本次交易标的股权中的	2024 年 11 月 2 日	2027 年 12 月 31 日	按承诺履行

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	资有限公司	持股比例各自进行分摊，各方之间互不承担连带补偿责任。			
承诺是否按时履行	是				
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用				

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

☐是 ☒否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐适用 ☒不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

☐适用 ☒不适用

七、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

☐适用 ☒不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

☒适用 ☐不适用

公司 2025 年年度报告（已于 2026 年 4 月 15 日披露）中所披露的重大诉讼、仲裁事项，均系公司实施重大资产重组前房地产开发业务遗留的诉讼。2025 年 8 月 31 日，公司与交易对方地产集团签署《资产交割确认书》，自交割日起，公司不再承担相关偿付风险。转型轻资产后，公司未到达重大诉讼披露标准的其他诉讼涉案总金额 4,619.80 万元，其中已执行或调解的涉案金额 365.68 万元。报告期内，公司及下属子公司新增或累计诉讼、仲裁金额未超过最近一期经审计净资产绝对值的 10%，亦不存在涉及股东会、董事会决议被撤销或宣告无效的诉讼，以及对公司生产经营、控制权稳定、股票交易价格或投资决策产生较大影响的诉讼。

九、处罚及整改情况

☒适用 ☐不适用

名称/姓名	类型	原因	调查处罚类型	结论（如有）	披露日期	披露索引
中交城市发展控股集团股份有限公司，时任董事长王尧、总裁曾益明、财务总监何海洪、董事会秘书田玉利	其他	2025 年 9 月 2 日，中交发展披露《重大资产出售暨关联交易实施情况报告书》，将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东中交房地产集团有限公司。中交发展将置出资产及负债与重组对价之间的差额计入投资收益科目。2025 年 10 月 31 日，中交发展披露的《2025 年三季度报告》合并层面确认投资收益 64.87 亿元。2026 年 1 月 31 日，中交发展披露《关于前期会计差错更正的公告》等公告，对 2025 年三季度报告进行会计差错更正，将前述资产处置差额由投资收益科目调至资本公积科目，更正涉及投资收益、营业利润、利润总额、净利润、归属于母公司股东的净利润、资本公积和未分配利润等科目，各科目的更正金额为 64.87 亿元。中交发展 2025 年三季度报告披露不准确。	被证券交易所采取纪律处分	上述行为违反了本所《股票上市规则（2025 年修订）》第 1.4 条、第 2.1.1 条第一款的规定。对中交城市发展控股集团股份有限公司及相关当事人给予通报批评处分	2026 年 6 月 18 日	深圳证券交易所 (http://www.szse.cn/)

整改情况说明

☒适用 ☐不适用

公司及全体董事、高级管理人员已深刻认识到本次会计差错更正所反映的问题，高度重视并严格按照深圳证券交易所的要求，认真吸取教训，积极进行整改。公司已于 2026 年 1 月 31 日主动完成对 2025 年第三季度报告的会计差错更正，将资产处置差额由“投资收益”调整至“资本公积”，相关信息已在临时公告（公告号：2026-006）及 2025 年度报告中披露。同时，公司已根据《企业内部控制基本规范》进一步健全内部控制制度，完善重大交易会计处理的多层级复核机制，建立健全公司内部监督机制，强化执行力度。二是强化信息披露管理，对关键财务数据执行双人交叉复核，公司主要领导积极参加了深交所举办的 2026 年上市公司治理与诚信规范专项培训，并组织董事、高管及相关部门人员深入学习《证券法》《企业会计准则》等法律法规和规范性文件，切实增强规范运作意识，进一步提升信息披露质量和公司规范运作水平。公司将持续完善内控体系，加强对相关法律法规的学习，提升风险防范意识，严格按照监管要求履行信息披露

露义务，坚决杜绝此类事件再次发生，切实维护公司及全体股东的利益，促进公司健康、稳定、持续发展。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

☐适用 ☒不适用

十一、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

☒适用 ☐不适用

2026 年 1 月，公司第十届董事会第十四次会议审议通过《关于预计 2026 年度日常关联交易的议案》，预计在 2026 年与间接控股股东中国交通建设集团有限公司下属企业发生日常关联交易总金额约为 86,009 万元。

上述日常关联交易额度事项已及时披露，相关索引见“重大关联交易临时报告披露网站相关查询”表格。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

☒适用 ☐不适用

公司报告期发生的关联债权债务往来已在临时公告中披露，相关索引见“重大关联交易临时报告披露网站相关查询”表格。

是否存在非经营性关联债权债务往来

☐是 ☒否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

☒适用 ☐不适用

存款业务

关联方	关联关系	每日最高存款限 额（万元）	存款利率范围	期初余 额（万 元）	本期发生额		期末余额 （万元）
					本期合计存入 金额（万元）	本期合计取出 金额（万元）	
中交财务有限公司	同一实际控制人	250,000.00	0.45%-1.80%	4.86	154,095.51	75,384.14	78,716.23

贷款业务

关联方	关联关系	贷款额度 (万元)	贷款利率范围	期初余额 (万元)	本期发生额		期末余额 (万元)
					本期合计贷款金额(万元)	本期合计还款金额(万元)	
-	-	-	-	-	-	-	-

授信或其他金融业务

关联方	关联关系	业务类型	总额(万元)	实际发生额(万元)
中交财务有限公司	同一实际控制人	授信	300,000.00	0

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

☐适用 ☒不适用

7、其他重大关联交易

☒适用 ☐不适用

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
2026-005 关于预计 2026 年日常关联交易的公告	2026 年 01 月 31 日	巨潮资讯网

十二、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

☒适用 ☐不适用

报告期内，公司全资子公司中交房地产管理集团有限公司对北京市朝阳区惠新东街甲 7 号项目持续进行托管；对中交物业有限公司及其相关业务持续进行托管。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的托管项目。

(2) 承包情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

☒适用 ☐不适用

参见“第三节 管理层讨论与分析”中“主要项目出租情况”相关内容。

2、重大担保

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在重大担保情况。

3、委托理财

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在委托理财。

4、其他重大合同

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十三、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☒适用 ☐不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2026 年 1 月 13 日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司摘帽情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2026 年 1 月 27 日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司业绩情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2026 年 2 月 3 日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司股价波动情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2026 年 2 月 3 日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司资产注入情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2026 年 2 月 3 日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司会计差错更正情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2026 年 3 月 11 日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	公司项目运营情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2026 年 3 月 25 日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司年报审计进展情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2026 年 4 月 15 日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	公司资产注入情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2026 年 4 月 15 日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	公司竞争优势。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2026 年 4 月 28 日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司更名情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2026 年 5 月 13 日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司市值管理措施。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2026 年 6 月 4 日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司证券简称变更情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2026 年 6 月 9 日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	公司股价波动情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2026 年 6 月 18 日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	公司业务情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2026 年 6 月 24 日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司资产注入情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-

十四、其他重大事项的说明

☐适用 ☒不适用

公司于 2025 年 8 月完成重大资产重组，实现向轻资产运营模式的战略转型。2026 年 4 月 15 日，公司正式向深圳证券交易所提交撤销公司股票退市风险警示的申请并获审核同意。经第十届董事会第十六次会议及 2025 年度股东会审议通过，公司于 5 月 8 日完成工商变更登记，名称正式变更为“中交城市发展控股集团股份有限公司”。6 月 3 日，公司股票复牌并撤销退市风险警示，恢复正常交易，股票简称由“*ST 中地”变更为“中交地产”。为使证券简称与公司名称及战略定位保持一致，6 月 16 日，经第十届董事会第二十一次会议审议通过并经深圳证券交易所审核同意，公司证券简称进一步变更为“中交发展”，证券代码“000736”保持不变。

十五、公司子公司重大事项

☐适用 ☒不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	25,832,356	3.46%	-	-	-	-25,832,356	-25,832,356	-	-
1、国家持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、国有法人持股	25,832,356	3.46%	-	-	-	-25,832,356	-25,832,356	-	-
3、其他内资持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：境内法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
境内自然人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、外资持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件股份	721,266,045	96.54%	-	-	-	25,832,356	25,832,356	747,098,401	100.00%
1、人民币普通股	721,266,045	96.54%	-	-	-	25,832,356	25,832,356	747,098,401	100.00%
2、境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、股份总数	747,098,401	100.00%	-	-	-	-	-	747,098,401	100.00%

股份变动的原因

☒适用 ☐不适用

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，募集资金净额为人民币438,245,518.92元。2024年7月10日，新增股份在深圳证券交易所上市。本次发行股份为有限售条件股份，地产集团所认购的公司股份自发行结束之日起18个月不得转让，其他发行对象所认购的公司股份自发行结束之日起6个月内不得转让。地产集团的限售股份可上市流通日期为2026年1月12日，解除限售股份的数量为25,832,356股，占公司总股本的3.46%，解除股份限售的股东数量为1名。

股份变动的批准情况

☐适用 ☒不适用

股份变动的过户情况

☐适用 ☒不适用

股份回购的实施进展情况

☐适用 ☒不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

☐适用 ☒不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

☐适用 ☒不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

2、限售股份变动情况

☒适用 ☐不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
中交房地产集团有限公司	25,832,356	25,832,356	-	-	向特定对象发行股票	2026 年 1 月 12 日
合计	25,832,356	25,832,356			--	--

二、证券发行与上市情况

☐适用 ☒不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		26, 251		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）			0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
中交房地产集团有限公司	国有法人	52. 16%	389, 679, 305	-	-	389, 679, 305	不适用	-
重庆渝富资本运营集团有限公司	国有法人	3. 53%	26, 384, 200	-2, 000, 000. 00	-	26, 384, 200	质押	6, 701, 760
湖南华夏投资集团有限公司	境内非国有法人	1. 31%	9, 766, 161	-	-	9, 766, 161	不适用	-
常玉璐	境内自然人	0. 79%	5, 928, 300	-	-	5, 928, 300	不适用	-
王哲生	境内自然人	0. 66%	4, 909, 500	1, 240, 800. 00	-	4, 909, 500	不适用	-
王令琦	境内自然人	0. 46%	3, 401, 378	-	-	3, 401, 378	不适用	-
孙桂明	境内自然人	0. 45%	3, 370, 000	1, 109, 900	-	3, 370, 000	不适用	-
李万鹏	境内自然人	0. 43%	3, 241, 200	753, 900	-	3, 241, 200	不适用	-
高海村	境内自然人	0. 41%	3, 054, 800	-	-	3, 054, 800	不适用	-
袁顺红	境内自然人	0. 40%	2, 990, 000	78, 000. 00	-	2, 990, 000	不适用	-
战略投资者或一般法人因配售新股		不适用						

成为前 10 名股东的情况（如有）			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知其余前十名股东之间是否存在关联关系或一致行动关系。		
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用		
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）	不适用		
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
中交房地产集团有限公司	389,679,305	人民币普通股	389,679,305
重庆渝富资本运营集团有限公司	26,384,200	人民币普通股	26,384,200
湖南华夏投资集团有限公司	9,766,161	人民币普通股	9,766,161
常玉璐	5,928,300	人民币普通股	5,928,300
王哲生	4,909,500	人民币普通股	4,909,500
王令琦	3,401,378	人民币普通股	3,401,378
孙桂明	3,370,000	人民币普通股	3,370,000
李万鹏	3,241,200	人民币普通股	3,241,200
高海村	3,054,800	人民币普通股	3,054,800
袁顺红	2,990,000	人民币普通股	2,990,000
前 10 名无限售条件股东之间，以及前 10 名无限售条件股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	不适用		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	不适用		

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

☐适用 ☒不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

☐是 ☒否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

四、董事和高级管理人员持股变动

☐适用 ☒不适用

公司董事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2025 年年报。

五、控股股东或实际控制人变更情况

公司前期已披露实际控制人筹划控制权变更但尚未完成的，请说明控制权变更进展情况。

☐适用 ☒不适用

控股股东报告期内变更

☐适用 ☒不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

☐适用 ☒不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

六、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

☐适用 ☒不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

☐是 ☒否

二、财务报表及附注

	页码
合并资产负债表	35
合并利润表	37
合并现金流量表	38
合并股东权益变动表	39
资产负债表	41
利润表	43
现金流量表	44
股东权益变动表	45
财务报表附注	47
财务报表附注补充资料	130

合并资产负债表

2026 年 6 月 30 日

编制单位：中交城市发展控股集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	六、1	871,003,633.05	1,057,976,359.32
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	991,551,766.18	742,693,286.40
应收款项融资		1,757,302.74	1,794,927.41
预付款项	六、4	16,300,322.93	6,862,604.09
其他应收款	六、5	59,250,162.91	48,351,103.47
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产	六、3	37,066,289.47	38,733,815.81
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、6	24,102,944.78	10,681,161.36
流动资产合计		2,001,032,422.06	1,907,093,257.86
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资	六、7	58,673,404.48	58,873,404.48
其他非流动金融资产			
投资性房地产	六、8	135,090,574.03	140,338,441.36
固定资产	六、9	15,878,132.43	14,466,005.17
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	六、10	160,531,171.58	129,047,366.90
无形资产		8,958,754.18	7,471,156.63
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、11	91,683,339.17	93,619,919.97
递延所得税资产	六、12	22,889,033.51	23,203,781.95
其他非流动资产	六、13	2,295,924.89	2,809,873.39
非流动资产合计		496,000,334.27	469,829,949.85
资产总计		2,497,032,756.33	2,376,923,207.71

公司负责人：薛四敏

主管会计工作负责人：何海洪

会计机构负责人：廖晓娟

合并资产负债表（续）

2026 年 6 月 30 日

编制单位：中交城市发展控股集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、15	676,071,593.57	647,341,323.55
预收款项		4,857,239.81	8,601,023.59
合同负债	六、16	89,396,063.73	73,506,949.95
应付职工薪酬	六、17	22,280,727.42	21,631,406.01
应交税费	六、18	23,145,056.46	21,069,408.21
其他应付款	六、19	197,847,089.89	198,200,439.72
其中：应付利息			
应付股利		36,779,089.37	36,779,089.37
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、20	50,993,137.06	30,708,640.59
其他流动负债	六、21	30,793,767.00	22,225,505.81
流动负债合计		1,095,384,674.94	1,023,284,697.43
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
租赁负债	六、22	131,871,973.04	108,824,491.91
长期应付款	六、23	3,058,762.80	3,385,221.08
长期应付职工薪酬		6,789,545.22	7,168,328.43
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六、12	4,349,025.40	4,439,575.61
其他非流动负债			
非流动负债合计		146,069,306.46	123,817,617.03
负债合计		1,241,453,981.40	1,147,102,314.46
股东权益：			
股本	六、24	747,098,401.00	747,098,401.00
其他权益工具			
资本公积	六、25	6,529,759,576.37	6,529,759,576.37
其他综合收益	六、26	-50,868,760.63	-50,868,760.63
专项储备			
盈余公积	六、27	1,210,103.23	1,210,103.23
未分配利润	六、28	-6,000,418,070.44	-6,018,819,882.51
归属于母公司股东权益合计		1,226,781,249.53	1,208,379,437.46
少数股东权益		28,797,525.40	21,441,455.79
股东权益合计		1,255,578,774.93	1,229,820,893.25
负债和股东权益总计		2,497,032,756.33	2,376,923,207.71

公司负责人：薛四敏

主管会计工作负责人：何海洪

会计机构负责人：廖晓娟

合并利润表

2026 年 1-6 月

编制单位：中交城市发展控股集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月
一、营业总收入		777,399,758.22	13,245,578,056.77
其中：营业收入	六、29	777,399,758.22	13,245,578,056.77
二、营业总成本		726,549,988.89	14,490,134,859.97
其中：营业成本	六、29	644,090,029.56	13,186,970,616.21
税金及附加	六、30	3,546,697.11	40,536,642.15
销售费用	六、31	22,418,947.13	384,568,537.57
管理费用	六、32	56,359,432.19	196,351,468.91
研发费用			4,188,346.27
财务费用	六、33	134,882.90	677,519,248.86
其中：利息费用		2,757,885.66	773,547,537.84
利息收入		3,239,193.88	103,094,821.64
加：其他收益	六、34	19,838.69	2,827,479.88
投资收益（损失以“－”号填列）	六、35		117,085,036.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			117,085,036.89
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
信用减值损失（损失以“－”号填列）	六、36	-14,618,316.04	-12,477,729.97
资产减值损失（损失以“－”号填列）	六、37	-1,154,318.79	-7,868.18
资产处置收益（损失以“－”号填列）			-2,978.63
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		35,096,973.19	-1,137,132,863.21
加：营业外收入	六、38	43,323.33	5,133,818.85
减：营业外支出	六、39	292,764.45	24,492,079.12
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		34,847,532.07	-1,156,491,123.48
减：所得税费用	六、40	14,069,518.45	242,682,838.79
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		20,778,013.62	-1,399,173,962.27
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		20,778,013.62	-1,399,173,962.27
2、终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）		18,321,944.01	-1,179,829,914.31
2、少数股东损益（净亏损以“－”号填列）		2,456,069.61	-219,344,047.96
六、其他综合收益的税后净额	六、41	79,868.06	
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	六、41	79,868.06	
1、不能重分类进损益的其他综合收益	六、41	79,868.06	
（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	六、41	79,868.06	
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）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		20,857,881.68	-1,399,173,962.27
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		18,401,812.07	-1,179,829,914.31
（二）归属于少数股东的综合收益总额		2,456,069.61	-219,344,047.96
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.02	-1.58
（二）稀释每股收益（元/股）		0.02	-1.58

公司负责人：薛四敏

主管会计工作负责人：何海洪

会计机构负责人：廖晓娟

合并现金流量表

2026 年 1-6 月

编制单位：中交城市发展控股集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	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		528,788,015.61	3,872,712,722.28
收到的税费返还			97,410,041.72
收到其他与经营活动有关的现金	六、42	141,131,651.35	1,112,881,940.73
经营活动现金流入小计		669,919,666.96	5,083,004,704.73
购买商品、接受劳务支付的现金		475,037,486.63	2,706,738,082.83
支付给职工以及为职工支付的现金		117,490,227.62	245,397,478.95
支付的各项税费		31,724,868.55	397,728,200.88
支付其他与经营活动有关的现金	六、42	170,383,440.39	1,428,301,065.16
经营活动现金流出小计		794,636,023.19	4,778,164,827.82
经营活动产生的现金流量净额	六、43	-124,716,356.23	304,839,876.91
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		200,000.00	52,830,000.00
取得投资收益收到的现金		79,868.06	18,695,407.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1,570.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			2,031,995.29
投资活动现金流入小计		279,868.06	73,558,972.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		67,663,934.90	3,689,043.78
投资支付的现金			4,200,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	六、42	500,000,000.00	8,667,952.75
投资活动现金流出小计		567,663,934.90	16,556,996.53
投资活动产生的现金流量净额		-567,384,066.84	57,001,976.13
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		4,900,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,900,000.00	
取得借款收到的现金			12,420,569,700.47
收到其他与筹资活动有关的现金	六、42		7,484,932.50
筹资活动现金流入小计		4,900,000.00	12,428,054,632.97
偿还债务支付的现金			11,807,385,408.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			742,575,975.36
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			24,500,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	六、42	1,937,879.28	15,422,252.43
筹资活动现金流出小计		1,937,879.28	12,565,383,635.83
筹资活动产生的现金流量净额		2,962,120.72	-137,329,002.86
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	六、43	-689,138,302.35	224,512,850.18
加：期初现金及现金等价物余额	六、43	1,047,104,817.15	7,550,790,479.08
六、期末现金及现金等价物余额	六、43	357,966,514.80	7,775,303,329.26

公司负责人：薛四敏

主管会计工作负责人：何海洪

会计机构负责人：廖晓娟

合并股东权益变动表

2026 年 1-6 月

编制单位：中交城市发展控股集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2026 年 1-6 月									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上期期末余额	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
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本期期初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							18,401,812.07	18,401,812.07	7,356,069.61	25,757,881.68
（一）综合收益总额				79,868.06			18,321,944.01	18,401,812.07	2,456,069.61	20,857,881.68
（二）股东投入和减少资本									4,900,000.00	4,900,000.00
1、股东投入的普通股									4,900,000.00	4,900,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积										
2、提取一般风险准备										
3、对股东的分配										
4、其他										
（四）股东权益内部结转				-79,868.06			79,868.06			
1、资本公积转增股本										
2、盈余公积转增股本										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他综合收益结转留存收益				-79,868.06			79,868.06			
6、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取					74,565.30			74,565.30		
2、本期使用					74,565.30			74,565.30		
（六）其他										
四、本期期末余额	747,098,401.00		6,529,759,576.37	-50,868,760.63		1,210,103.23	-6,000,418,070.44	1,226,781,249.53	28,797,525.40	1,255,578,774.93

公司负责人：薛四敏

主管会计工作负责人：何海洪

会计机构负责人：廖晓娟

合并股东权益变动表（续）

2026 年 1-6 月

编制单位：中交城市发展控股集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2025 年 1-6 月									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上期期末余额	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
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本期期初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-1,179,829,914.31	-1,179,829,914.31	-420,244,047.96	-1,600,073,962.27
（一）综合收益总额							-1,179,829,914.31	-1,179,829,914.31	-219,344,047.96	-1,399,173,962.27
（二）股东投入和减少资本										
1、股东投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配									-200,900,000.00	-200,900,000.00
1、提取盈余公积										
2、提取一般风险准备										
3、对股东的分配									-200,900,000.00	-200,900,000.00
4、其他										
（四）股东权益内部结转										
1、资本公积转增股本										
2、盈余公积转增股本										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他综合收益结转留存收益										
6、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	747,098,401.00		29,941,899.98	-47,999,110.71		118,249,106.09	-5,606,049,129.84	-4,758,758,833.48	14,197,294,049.62	9,438,535,216.14

公司负责人：薛四敏

主管会计工作负责人：何海洪

会计机构负责人：廖晓娟

资产负债表

2026 年 6 月 30 日

编制单位：中交城市发展控股集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		663,995,106.09	645,988,855.43
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		70,700.00	149,055.00
其他应收款	十五、1	1,087,915.25	628,385.30
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		758,986.39	238,732.70
流动资产合计		665,912,707.73	647,005,028.43
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、2	1,239,673,965.05	1,234,573,965.05
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		433,092.72	546,065.99
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		4,762,805.98	5,821,207.30
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,244,869,863.75	1,240,941,238.34
资产总计		1,910,782,571.48	1,887,946,266.77

公司负责人：薛四敏

主管会计工作负责人：何海洪

会计机构负责人：廖晓娟

资产负债表（续）

2026 年 6 月 30 日

编制单位：中交城市发展控股集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		214,929.66	4,721,605.02
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		4,713,568.68	5,010,580.04
应交税费		82,480.93	191,767.30
其他应付款		629,551,880.04	584,877,622.23
其中：应付利息			
应付股利		2,874,750.00	2,874,750.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,152,849.88	2,152,849.88
其他流动负债			204,711.12
流动负债合计		636,715,709.19	597,159,135.59
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
租赁负债		3,241,654.60	3,511,451.69
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,241,654.60	3,511,451.69
负债合计		639,957,363.79	600,670,587.28
股东权益：			
股本		747,098,401.00	747,098,401.00
其他权益工具			
资本公积		5,258,950,156.18	5,258,950,156.18
其他综合收益		-56,900,000.00	-56,900,000.00
专项储备			
盈余公积			
未分配利润		-4,678,323,349.49	-4,661,872,877.69
股东权益合计		1,270,825,207.69	1,287,275,679.49
负债和股东权益总计		1,910,782,571.48	1,887,946,266.77

公司负责人：薛四敏

主管会计工作负责人：何海洪

会计机构负责人：廖晓娟

利润表

2026 年 1-6 月

编制单位：中交城市发展控股集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月
一、营业收入	十五、3	3,785,654.88	19,419,351.91
减：营业成本	十五、3		
税金及附加		44,266.56	1,027,684.36
销售费用		3,967,664.79	
管理费用		19,074,364.65	51,712,830.80
研发费用			192,452.83
财务费用		-2,853,689.74	-170,742,860.79
其中：利息费用		84,774.34	825,593,104.04
利息收入		2,947,377.75	999,130,119.73
加：其他收益		962.15	201,996.71
投资收益（损失以“－”号填列）	十五、4		78,996,166.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十五、4		-14,603,833.59
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
信用减值损失（损失以“－”号填列）		-4,078.95	3,910,310.88
资产减值损失（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-16,450,068.18	220,337,718.71
加：营业外收入		0.35	
减：营业外支出		403.97	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-16,450,471.80	220,337,718.71
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-16,450,471.80	220,337,718.71
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-16,450,471.80	220,337,718.71
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、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			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
六、综合收益总额		-16,450,471.80	220,337,718.71

公司负责人：薛四敏

主管会计工作负责人：何海洪

会计机构负责人：廖晓娟

现金流量表

2026 年 1-6 月

编制单位：中交城市发展控股集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	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		11,700.00	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		55,467,121.98	78,724,161.19
经营活动现金流入小计		55,478,821.98	78,724,161.19
购买商品、接受劳务支付的现金		190,000.00	
支付给职工以及为职工支付的现金		13,906,252.53	41,845,729.95
支付的各项税费		358,951.84	14,313,502.96
支付其他与经营活动有关的现金		19,699,687.65	258,575,288.29
经营活动现金流出小计		34,154,892.02	314,734,521.20
经营活动产生的现金流量净额		21,323,929.96	-236,010,360.01
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			1,753,375,000.00
取得投资收益收到的现金			56,142,307.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			1,809,517,307.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,657.08	902,758.50
投资支付的现金		5,100,000.00	2,628,548,800.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		500,000,000.00	
投资活动现金流出小计		505,105,657.08	2,629,451,558.50
投资活动产生的现金流量净额		-505,105,657.08	-819,934,251.48
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			7,751,839,726.03
收到其他与筹资活动有关的现金			7,484,932.50
筹资活动现金流入小计			7,759,324,658.53
偿还债务支付的现金			5,935,057,300.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			325,006,584.28
支付其他与筹资活动有关的现金		372,300.00	13,712,278.80
筹资活动现金流出小计		372,300.00	6,273,776,163.08
筹资活动产生的现金流量净额		-372,300.00	1,485,548,495.45
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		-484,154,027.12	429,603,883.96
加：期初现金及现金等价物余额		644,932,877.46	1,276,111,584.48
六、期末现金及现金等价物余额		160,778,850.34	1,705,715,468.44

公司负责人：薛四敏

主管会计工作负责人：何海洪

会计机构负责人：廖晓娟

股东权益变动表

2026 年 1-6 月

编制单位：中交城市发展控股集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2026 年 1-6 月							
	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上期期末余额	747,098,401.00		5,258,950,156.18	-56,900,000.00			-4,661,872,877.69	1,287,275,679.49
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额	747,098,401.00		5,258,950,156.18	-56,900,000.00			-4,661,872,877.69	1,287,275,679.49
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-16,450,471.80	-16,450,471.80
（一）综合收益总额							-16,450,471.80	-16,450,471.80
（二）股东投入和减少资本								
1、股东投入的普通股								
2、其他权益工具持有者投入资本								
3、股份支付计入股东权益的金额								
4、其他								
（三）利润分配								
1、提取盈余公积								
2、对股东的分配								
3、其他								
（四）股东权益内部结转								
1、资本公积转增股本								
2、盈余公积转增股本								
3、盈余公积弥补亏损								
4、设定受益计划变动额结转留存收益								
5、其他综合收益结转留存收益								
6、其他								
（五）专项储备								
1、本期提取								
2、本期使用								
（六）其他								
四、本期期末余额	747,098,401.00		5,258,950,156.18	-56,900,000.00			-4,678,323,349.49	1,270,825,207.69

公司负责人：薛四敏

主管会计工作负责人：何海洪

会计机构负责人：廖晓娟

股东权益变动表（续）

2026 年 1-6 月

编制单位：中交城市发展控股集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2025 年 1-6 月							
	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上期期末余额	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
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							220,337,718.71	220,337,718.71
（一）综合收益总额							220,337,718.71	220,337,718.71
（二）股东投入和减少资本								
1、股东投入的普通股								
2、其他权益工具持有者投入资本								
3、股份支付计入股东权益的金额								
4、其他								
（三）利润分配								
1、提取盈余公积								
2、对股东的分配								
3、其他								
（四）股东权益内部结转								
1、资本公积转增股本								
2、盈余公积转增股本								
3、盈余公积弥补亏损								
4、设定受益计划变动额结转留存收益								
5、其他综合收益结转留存收益								
6、其他								
（五）专项储备								
1、本期提取								
2、本期使用								
（六）其他								
四、本期期末余额	747,098,401.00		1,155,432,308.06	-56,900,000.00		117,039,002.86	-4,153,242,179.59	-2,190,572,467.67

公司负责人：薛四敏

主管会计工作负责人：何海洪

会计机构负责人：廖晓娟

中交城市发展控股集团股份有限公司

2026 半年度财务报表附注

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、公司基本情况

中交城市发展控股集团股份有限公司（以下简称“本公司”或“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。

公司成立于1993年2月3日，设立时公司股本为5,000.00万元。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，公司在深圳证券交易所发行1,000.00万股普通股股票，每股面值1元，发行完成后公司股本总额为6,000.00万元。

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公司1,200.00万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，公司向社会公众股东配售600.00万股普通股股票，并于2000年12月办理了工商登记变更。

2004年8月，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经营管理有限公司（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，将公司前四大股东持有的合计47.87%的股权以300.00万元的价格转让给重庆渝富，转让后重庆渝富成为公司第一大股东。

2007年10月29日，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220,624,755.00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，公司的股本变更为286,624,755.00元。

2008年12月5日，公司实施股权分置改革方案，以方案实施股权登记日公司流通股股份2,600.00万股为基数，以资本公积金转增10,569,130.00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，公司的股本变更为297,193,885.00元。

2008年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，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公司的最终控制人。

2012年12月，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，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公司的实际控制人。

2017年9月，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，公司派送股票股利，按2017年末总股本297,193,885.00股为基数，每10股派送股票股利5股，共派送股票股利148,596,942.00股。派送完成后，公司股本变更为445,790,827.00元。

2019年5月，公司派送股票股利，按2018年末总股本445,790,827.00股为基数，每10股派送股票股利2股，共派送股票股利89,158,165.00股。派送完成后，公司股本变更为534,948,992.00元。

2020年4月，公司按2019年末总股本534,948,992.00股为基数，每10股派送股票股利1股，共派送股票股利53,494,899.00股；以资本公积转增股本106,989,798.00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，公司股本变更为 695,433,689.00 元。

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，公司向特定对象发行人民币普通股 A 股股票数量 51,664,712.00 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，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，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，公司及子公司（统称“本集团”）主要从事物业服务 and 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。

2026 年 5 月，公司名称由中交地产股份有限公司变更为中交城市发展控股集团股份有限公司。公司统一社会信用代码：915000002028133840；公司注册地址：重庆市江北区观音桥建新北路 86 号；总部地址：北京市顺义区鑫桥中路 3 号院 4 号楼 8 层。

公司法定代表人：薛四敏。

本财务报表业经本公司董事会于 2026 年 8 月 19 日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 40 项具体会计准则、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的

公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2023 年修订）》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的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 2026 年 6 月 30 日的财务状况及 2026 半年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2023 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

本集团根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认的履约进度确定等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、20“收入”等各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、25“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

本集团的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。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。

2、营业周期

正常营业周期是指本集团从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、重要性标准确定方法和选择依据

本集团相关披露事项涉及的重要性标准如下：

项 目	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1,000.00万元
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5,000.00万元
重要的非全资子公司	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%

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。

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。

（1）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，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制

权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。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，首先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。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、6、（2）“合并财务报表编制的方法”），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、12“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，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，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

6、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团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该回报金额。其中，本集团享有现时权利使本集团目前有能力主导被投资方的相关活动，而不论本集团是否实际行使该权利，视为本集团拥有对被投资方的权力；本集团自被投资方取得的回报可能会随着被投资方业绩而变动的，视为享有可变回报；本集团以主要责任人身份行使决策权的，视为本集团有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

本集团在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。相关事实和情况主要包括：被投资方的设立目的；被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策；本集团享有的权利是否使本集团目前有能力主导被投资方的相关活动；本集团是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报；本集团是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额；本集团与其他方的关系等。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中

属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、12 “长期股权投资”或本附注四、9 “金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、12 “长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、金融工具

在本集团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。

（1）金融资产的分类、确认和计量

本集团根据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，将金融资产划分为：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；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本集团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。本集团将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该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将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（2）金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且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；③该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该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；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本集团（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本集团对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本集团将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团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时，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。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

（7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本集团不确认权益工具的公允价值变动。

本集团权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

10、金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产，主要包括应收账款、应收款项融资、其他应收款等。此外，对合同资产，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本集团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。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的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已显著增加，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；如果信用风险自初始确认后未显著增加，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。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日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并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

① 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。

② 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。

③ 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。

（4）金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

11、合同资产

本集团将客户尚未支付合同对价，但本集团已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、10、金融资产减值。

12、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其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核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本集团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，是指本集团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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是

否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应判断是否属于“一揽子交易”分别进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，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，不调整长期股权投资的初始投资成本；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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，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，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；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；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、6（2）、“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比

例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

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。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。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可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，本集团以转换前固定资产或无形资产的账面价值作为转换后投资性房地产的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，

终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

14、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与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。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物-钢结构房屋	30 年	0	3.33%
房屋建筑物-钢筋混凝土结构房屋	30 年	0	3.33%
房屋建筑物-其他房屋及建筑物	20 年	0	5%
机械设备	5-10 年	0	20%-10%
运输工具	5 年	0	20%
办公及电子设备	3-5 年	0	33.33%-20%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17 “长期资产减值”。

（4）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本集团至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

15、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。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，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、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，开始资本化；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；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资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

16、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本集团的长期待摊费用主要包括装修费等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

17、长期资产减值

对于固定资产、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。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，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

18、合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

19、职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益

或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。本集团的设定受益计划，具体为补充退休福利。本集团聘请独立精算师根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。于资产负债表日，本集团将设定受益计划所产生的义务按现值列示，并将当期服务成本计入当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团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，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

20、收入

收入，是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

在合同开始日，本集团识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当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。

如果不满足上述条件之一，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

按业务板块区分具体的收入确认政策如下：

（1）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。本集团根据时间进度、发生的成本确定提供服务的履约进度。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。

（2）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。

21、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本集团和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系

统的方法分期计入当期损益。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期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

22、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，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确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如

果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是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及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

23、租赁

租赁是指本集团让渡或取得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或支付对价的合同。在一项合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或包含租赁。

（1）本集团作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

① 初始计量

在租赁期开始日，本集团将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，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。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

② 后续计量

本集团参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、14 “固定资产”），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。

对于租赁负债，本集团按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，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，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

③ 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本集团采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

（2）本集团作为出租人

本集团在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指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。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

① 经营租赁

本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

② 融资租赁

于租赁期开始日，本集团确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

24、重要会计政策、会计估计的变更

本集团本期无需披露的重大会计政策及会计估计变更。

25、重大会计判断和估计

本集团在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本集团管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）收入确认

如本附注四、21“收入”所述，本集团在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；采用产出法还是投入法确认履约进度及采用该方法的原因等。

本集团主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（2）租赁

①租赁的识别

本集团在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

②租赁的分类

本集团作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

③租赁负债

本集团作为承租人时，租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计量租赁付款额的现值时，本集团对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，本集团综合考虑与本集团行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

（3）金融资产及合同资产减值

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。在做出该等判断和估计时，本集团根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

（4）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，根据持有目的等综合判断，本集团通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析、被投资单位净资产等。估值时本集团需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本集团不将成本作为其公允价值的最佳估计。

（5）长期资产减值准备

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金额不可收回时，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。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本集团在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

（6）折旧和摊销

本集团对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本集团定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本集团根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。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。

（7）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本集团就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本集团管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，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。

（8）所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

（9）内部退养福利及补充退休福利

本集团内部退养福利和补充退休福利费用支出及负债的金额依据各种假设条件确定。这些假设条件包括折现率、平均医疗费用增长率、内退人员及离退人员补贴增长率和其他因素。实际结果和假设的差异将在发生时立即确认并计入当年费用。尽管管理层认为已采用了合理假设，但实际经验值及假设条件的变化仍将影响本集团内部退养福利和补充退休福利的费用及负债余额。

五、税项

1、 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	本集团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，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。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。
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 15%、20%、25%计缴，主要公司详见下表。

本集团主要公司的所得税税率如下：

纳税主体名称	所得税税率
中交城市发展控股集团股份有限公司	25%
中交地产产业发展有限公司	25%
中交房地产管理集团有限公司	25%
中交物业服务集团有限公司	25%

2、 税收优惠及批文

（1）西部大开发企业税收优惠

根据《财政部国家税务总局国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告2020年第23号）的规定，如果满足“设在西部地区，以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额60%以上的企业”的条件，并经所在地税务机关批准的企业，自2021年1月1日至2030年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业继续减按15%的税率征收企业所得税。2021年1月18日，《西部地区鼓励类产业目录（2020年本）》（国家发展和改革委员会令2021年第40号）颁布，本集团下属子公司中交物业服务（重庆）有限公司主营业务在《西部地区鼓励类产业目录（2020年本）》中所规定的鼓励类产业范围之内的企业，享受西部大开发税收优惠政策。

（2）自由贸易港企业税收优惠

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。

（3）小微企业税收优惠

根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第12号)，对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至2027年12月31日。本集团下属子公司长沙瑞季酒店管理有限公司、中交物业服务（张家口桥东区）有限公司、中交物业服务（上海）有限公司及下属三级公司中交物业服务（广州）有限公司、重庆锦颂物业服务有限公司及中龙智慧科技服务（深圳）有限公司，适用减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“期初”指 2025 年 12 月 31 日，“期末”指 2026 年 6 月 30 日，“本期”指 2026 年 1-6 月，“上期”指 2025 年 1-6 月。

1、货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	14,677.00	30.00
银行存款	860,108,128.58	1,049,330,537.32
其他货币资金	10,880,827.47	8,645,792.00
合 计	871,003,633.05	1,057,976,359.32
其中：存放财务公司的款项总额	787,162,307.46	48,563.76

2、应收账款

（1）按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	870,797,739.12	615,476,374.93
其中：6 个月以内	599,306,179.36	494,095,587.41
7-12 个月	271,491,559.76	121,380,787.52

账 龄	期末余额	期初余额
1 至 2 年	146,461,052.13	142,040,480.80
2 至 3 年	34,105,545.07	31,893,681.10
3 至 4 年	15,830,092.88	15,409,322.23
4 至 5 年	5,015,447.20	3,540,096.38
5 年以上	839,917.54	1,299,175.78
小 计	1,073,049,793.94	809,659,131.22
减：坏账准备	81,498,027.76	66,965,844.82
合 计	991,551,766.18	742,693,286.40

(2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	26,010,853.26	2.42	13,139,452.92	50.52	12,871,400.34
按组合计提坏账准备	1,047,038,940.68	97.58	68,358,574.84	6.53	978,680,365.84
合 计	1,073,049,793.94	——	81,498,027.76	——	991,551,766.18

(续)

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	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	——	66,965,844.82	——	742,693,286.40

① 期末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	期初余额	
	账面余额	坏账准备

应收账款（按单位）	期初余额	
	账面余额	坏账准备
三亚中交瀚星投资有限公司	20,056,416.53	10,023,855.92
中交地产武汉开发有限公司	5,096,270.57	2,587,204.32
合计	25,152,687.10	12,611,060.24

(续)

应收账款（按单位）	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
三亚中交瀚星投资有限公司	21,121,906.69	10,552,248.60	49.96	存在一定回收风险
中交地产武汉开发有限公司	4,888,946.57	2,587,204.32	52.92	存在一定回收风险
合计	26,010,853.26	13,139,452.92	50.52	——

② 按组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	866,565,191.36	11,727,237.87	1.35
1 至 2 年	130,012,317.12	29,656,022.08	22.81
2 至 3 年	32,564,852.37	9,878,936.57	30.34
3 至 4 年	13,927,819.75	13,127,618.24	94.25
4 至 5 年	3,128,842.54	3,128,842.54	100.00
5 年以上	839,917.54	839,917.54	100.00
合 计	1,047,038,940.68	68,358,574.84	6.53

(3) 坏账准备的情况

类 别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或 转回	转销或 核销	其他 变动	
坏账准备	66,965,844.82	14,532,182.94				81,498,027.76
合 计	66,965,844.82	14,532,182.94				81,498,027.76

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
中国交通建设集团有限公司	181,815,834.27		181,815,834.27	16.35	909,878.18
中交中南工程局有限公司	60,076,749.02		60,076,749.02	5.40	300,383.75
汕头市澄海区凤翔街道办事处	35,069,966.20		35,069,966.20	3.15	3,350,384.88
中交隧道局(北京)置业有限公司	30,283,475.15		30,283,475.15	2.72	152,933.68
汕尾市万德隆投资有限公司	3,223,063.31	25,797,231.03	29,020,294.34	2.61	1,451,014.72
合 计	310,469,087.95	25,797,231.03	336,266,318.98	30.23	6,164,595.21

3、合同资产

(1) 合同资产情况

项 目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
汕尾项目	25,797,231.03	1,289,861.55	24,507,369.48
重庆寨山坪项目	9,058,550.15	452,927.51	8,605,622.64
副中心项目	3,567,834.61	17,839.17	3,549,995.44
北京 1201 项目	424,528.32	21,226.41	403,301.91
合 计	38,848,144.11	1,781,854.64	37,066,289.47

(续)

项 目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值

项 目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
汕尾项目	25,797,231.03	128,986.15	25,668,244.88
重庆寨山坪项目	9,571,757.70	478,587.89	9,093,169.81
副中心项目	3,567,834.61	17,839.17	3,549,995.44
北京 1201 项目	424,528.32	2,122.64	422,405.68
合 计	39,361,351.66	627,535.85	38,733,815.81

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	38,848,144.11	100.00	1,781,854.64	4.59	37,066,289.47
合 计	38,848,144.11	——	1,781,854.64	——	37,066,289.47

(续)

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	39,361,351.66	100.00	627,535.85	1.59	38,733,815.81
合 计	39,361,351.66	——	627,535.85	——	38,733,815.81

按组合计提坏账准备的合同资产

项 目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
低风险组合	3,567,834.61	17,839.17	0.50
正常风险组合	35,280,309.50	1,764,015.47	5.00
合 计	38,848,144.11	1,781,854.64	4.59

注 1：低风险组合，根据信用风险特征划分为低风险的组合，比如本集团并表范围内

的关联单位、中交集团内部资信状况较好单位等。

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合同资产以外的客户，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合同资产计提信用损失准备。

(3) 本期合同资产计提坏账准备情况

项 目	期初余额	本期变动金额				期末余额	原 因
		本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	其他变动		
合同资产	627,535.85	1,154,318.79				1,781,854.64	
合 计	627,535.85	1,154,318.79				1,781,854.64	——

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	16,258,285.56	99.74	6,705,749.31	97.71
1 至 2 年	42,037.37	0.26	156,854.78	2.29
2 至 3 年				
3 年以上				
合 计	16,300,322.93	——	6,862,604.09	——

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例（%）
牡丹江市夏威夷国际大酒店有限公司	1,736,569.25	10.65
黑龙江省交投悦莱交旅科技运营有限公司	850,000.00	5.21
海南电网有限责任公司	814,208.12	5.00
吉林省渠成生物科技有限公司	776,256.65	4.76
集安市和悦酒店有限公司	610,000.00	3.74
合 计	4,787,034.02	29.36

5、其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	59,250,162.91	48,351,103.47
合 计	59,250,162.91	48,351,103.47

其他应收款**(1) 按账龄披露**

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	50,072,300.32	39,183,826.85
其中：6 个月以内	43,670,193.74	36,033,226.52
7-12 个月	6,402,106.58	3,150,600.33
1 至 2 年	2,741,855.16	1,794,957.45
2 至 3 年	609,462.86	916,700.79
3 至 4 年	4,551,421.00	4,566,621.00
4 至 5 年	250,300.00	818,040.71
5 年以上	4,404,611.63	4,364,611.63
小 计	62,629,950.97	51,644,758.43
减：坏账准备	3,379,788.06	3,293,654.96
合 计	59,250,162.91	48,351,103.47

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联方款项	28,786,654.78	9,826,446.60
押金及保证金	4,190,632.37	5,255,012.67
代垫款	14,231,078.20	17,276,174.71
其他	15,421,585.62	19,287,124.45
小 计	62,629,950.97	51,644,758.43
减：坏账准备	3,379,788.06	3,293,654.96

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合 计	59,250,162.91	48,351,103.47

(3) 按坏账准备计提方法分类披露

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	2,079,721.57	3.32	2,079,721.57	100.00	
按组合计提坏账准备	60,550,229.40	96.68	1,300,066.49	2.15	59,250,162.91
合 计	62,629,950.97	——	3,379,788.06	——	59,250,162.91

(续)

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	2,079,721.57	4.03	2,079,721.57	100.00	
按组合计提坏账准备	49,565,036.86	95.97	1,213,933.39	2.45	48,351,103.47
合 计	51,644,758.43	——	3,293,654.96	——	48,351,103.47

A、期末单项计提坏账准备

名 称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
中房集团海南公司及其他	2,079,721.57	2,079,721.57	100.00	预计无法收回
合 计	2,079,721.57	2,079,721.57	100.00	——

B、组合中，按组合计提坏账准备

项 目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
低风险组合	31,671,316.26	174,533.06	0.55
正常风险组合	28,878,913.14	1,125,533.43	3.90
合 计	60,550,229.40	1,300,066.49	2.15

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、中交集团内部资信状况较好单位等。

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。

(4) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预期 信用损失 (已发 生信用减值)	
2026 年 1 月 1 日余额	287,625.32	414,945.12	2,591,084.52	3,293,654.96
2026 年 1 月 1 日余额在 本期：				
——转入第二阶段	-4,059.62	4,059.62		
——转入第三阶段		-32,000.00	32,000.00	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	8,107.72	70,025.37	8,000.01	86,133.10
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2026 年 6 月 30 日余额	291,673.42	457,030.11	2,631,084.53	3,379,788.06

(5) 坏账准备的情况

类 别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转 回	转销或核 销	其他变动	
坏账准备	3,293,654.96	86,133.10				3,379,788.06
合 计	3,293,654.96	86,133.10				3,379,788.06

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	款项性质	账龄	坏账准备期末余额
中国交通建设集团有限公司	18,587,874.30	29.68	应收关联方款项	1 年以内	92,939.37
华通置业有限公司	4,826,000.00	7.71	应收关联方款项	1-4 年	24,130.00
杭州市余杭区房地产管理处住宅物业保修金	1,799,992.02	2.87	押金	5 年以上	8,999.96
重庆巴渝春餐饮管理有限公司	1,311,051.65	2.09	代垫款	1 年以内	6,555.26
中交一公局（郑州）投资建设有限公司	1,201,739.64	1.92	应收关联方款项	1 年以内	6,008.70
合 计	27,726,657.61	44.27	——	——	138,633.29

6、其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
待认证待抵扣税金	21,390,851.80	6,664,215.14
其他	2,712,092.98	4,016,946.22
合 计	24,102,944.78	10,681,161.36

7、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项目	期初余额	本期增减变动					期末余额	本期确认的股利收入	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
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他			
中交高新科技产业发展有限公司	56,053,830.00						56,053,830.00		战略投资
泰州中交一公局工程建设有限公司	2,619,574.48						2,619,574.48		战略投资
其他	200,000.00		200,000.00	79,868.06		-79,868.06			
合计	58,873,404.48		200,000.00	79,868.06		-79,868.06	58,673,404.48		

(2) 本期存在终止确认的情况说明

项 目	因终止确认转入留存收益的累计利得	因终止确认转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
天津中交一公局世通企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	44,815.86		股权处置
天津中交一公局顺达企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	35,052.20		股权处置
合 计	79,868.06		

8、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物		土地使用权	合 计
	完工	在建		
一、账面原值				
1、期初余额	300,764,265.67	7,229,854.43	420,000.00	308,414,120.10
2、本期增加金额				
3、本期减少金额		229,513.25		229,513.25
其他原因减少		229,513.25		229,513.25
4、期末余额	300,764,265.67	7,000,341.18	420,000.00	308,184,606.85
二、累计折旧和累计摊销				
1、期初余额	167,838,683.12		236,995.62	168,075,678.74
2、本期增加金额	5,011,315.45		7,038.63	5,018,354.08
计提	5,011,315.45		7,038.63	5,018,354.08
3、本期减少金额				
4、期末余额	172,849,998.57		244,034.25	173,094,032.82
三、减值准备				
四、账面价值				
1、期末账面价值	127,914,267.10	7,000,341.18	175,965.75	135,090,574.03
2、期初账面价值	132,925,582.55	7,229,854.43	183,004.38	140,338,441.36

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
深圳 119 号宗地土地	175,965.75	办理中

9、固定资产

项 目	期末余额	期初余额
固定资产	15,878,132.43	14,466,005.17
固定资产清理		
合 计	15,878,132.43	14,466,005.17

固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公及电子设备	合 计
一、账面原值					
1、期初余额	28,082,302.43	578,423.05	13,971,773.98	16,501,017.94	59,133,517.40
2、本期增加金额		806,623.04	132,038.00	1,970,303.24	2,908,964.28
购置		806,623.04	132,038.00	1,970,303.24	2,908,964.28
3、本期减少金额				98,712.05	98,712.05
报废、毁损				98,712.05	98,712.05
4、期末余额	28,082,302.43	1,385,046.09	14,103,811.98	18,372,609.13	61,943,769.63
二、累计折旧					
1、期初余额	16,134,702.79	488,858.91	13,298,109.10	12,119,532.43	42,041,203.23
2、本期增加金额	326,180.49	50,143.38	278,196.15	839,567.00	1,494,087.02
计提	326,180.49	50,143.38	278,196.15	839,567.00	1,494,087.02
3、本期减少金额				95,962.05	95,962.05
报废、毁损				95,962.05	95,962.05
4、期末余额	16,460,883.28	539,002.29	13,576,305.25	12,863,137.38	43,439,328.20
三、减值准备					
1、期初余额	2,626,309.00				2,626,309.00
2、本期增加金额					
3、本期减少金额					
4、期末余额	2,626,309.00				2,626,309.00

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公及电子设备	合 计
四、账面价值					
1、期末账面价值	8,995,110.15	846,043.80	527,506.73	5,509,471.75	15,878,132.43
2、期初账面价值	9,321,290.64	89,564.14	673,664.88	4,381,485.51	14,466,005.17

10、使用权资产

项 目	房屋及建筑物	合 计
一、账面原值		
1、期初余额	144,935,104.92	144,935,104.92
2、本期增加金额	43,040,980.90	43,040,980.90
新增租赁	43,040,980.90	43,040,980.90
3、本期减少金额		
处置		
4、期末余额	187,976,085.82	187,976,085.82
二、累计折旧		
1、期初余额	15,887,738.02	15,887,738.02
2、本期增加金额	11,557,176.22	11,557,176.22
计提	11,557,176.22	11,557,176.22
3、本期减少金额		
处置		
4、期末余额	27,444,914.24	27,444,914.24
三、减值准备		
四、账面价值		
1、期末账面价值	160,531,171.58	160,531,171.58
2、期初账面价值	129,047,366.90	129,047,366.90

11、长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加金 额	本期摊销金 额	其他减少 金额	期末余额
装修费用	84,790,995.55	5,413,398.92	5,523,364.08		84,681,030.39

项 目	期初余额	本期增加金 额	本期摊销金 额	其他减少 金额	期末余额
营销设施建造费	7,367,875.31	44,776.00	1,305,272.68		6,107,378.63
其他	1,461,049.11		566,118.96		894,930.15
合 计	93,619,919.97	5,458,174.92	7,394,755.72		91,683,339.17

12、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产明细

项 目	期末余额		期初余额	
	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
租赁负债	175,814,765.64	42,984,131.31	137,764,718.00	33,410,028.93
减值准备	80,065,733.40	18,142,473.68	64,957,959.22	14,165,490.43
可抵扣亏损	56,596.64	14,149.16	28,239,706.17	7,059,928.48
其他	9,790,237.36	2,447,559.34	9,790,237.84	2,447,559.46
合 计	265,727,333.04	63,588,313.49	240,752,621.23	57,083,007.30

(2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项 目	期末余额		期初余额	
	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
使用权资产	155,880,252.94	38,071,207.17	129,047,366.89	31,298,764.22
公允价值变动	11,237,404.48	2,809,351.12	11,237,404.48	2,809,351.12
折现的长期应付款	368,602.70	92,150.68	542,342.09	135,585.52
其他	16,310,326.75	4,075,596.41	16,300,400.39	4,075,100.10
合 计	183,796,586.87	45,048,305.38	157,127,513.85	38,318,800.96

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	递延所得税资 产和负债期末 互抵金额	抵销后递延所 得税资产或负 债期末余额	递延所得税资 产和负债期初 互抵金额	抵销后递延所 得税资产或负 债期初余额
递延所得税资产	40,699,279.98	22,889,033.51	33,879,225.35	23,203,781.95
递延所得税负债	40,699,279.98	4,349,025.40	33,879,225.35	4,439,575.61

(4) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	70,013,756.45	65,328,406.50
可抵扣亏损	1,557,915,953.42	1,536,421,351.27
合 计	1,627,929,709.87	1,601,749,757.77

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末余额	期初余额	备注
2026	22,283,549.11	22,283,549.11	
2027	13,220,974.54	13,220,974.54	
2028	247,208,743.86	247,208,743.86	
2029	34,787,364.77	34,787,364.77	
2030	1,218,920,718.99	1,218,920,718.99	
2031	21,494,602.15		
合 计	1,557,915,953.42	1,536,421,351.27	

13、其他非流动资产

项 目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
预付长期资产购置款	2,295,924.89		2,295,924.89
合 计	2,295,924.89		2,295,924.89

(续)

项 目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
预付长期资产购置款	2,809,873.39		2,809,873.39
合 计	2,809,873.39		2,809,873.39

14、所有权或使用权受限资产

项 目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况

项 目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	10,876,840.47	10,876,840.47	注	注
合 计	10,876,840.47	10,876,840.47	——	——

(续)

项 目	期初			
	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	注
合 计	10,871,542.17	10,871,542.17	——	——

注：于 2026 年 6 月 30 日，10,876,840.47 元的货币资金因维修基金、诉讼冻结款项以及保证金等而所有权或使用权受到限制。

15、应付账款

项 目	期末余额	期初余额
应付工程款及物业服务款	561,636,037.08	557,063,392.40
应付租赁费	46,806,668.95	44,797,681.95
应付材料款	28,108,778.79	15,448,969.60
应付设备采购款	6,756,548.60	326,383.33
其他	32,763,560.15	29,704,896.27
合 计	676,071,593.57	647,341,323.55

16、合同负债

项 目	期末余额	期初余额
物业、停车管理费	85,549,118.68	65,306,565.72
预收代建项目管理费	3,342,589.95	7,700,384.23
其他	504,355.10	500,000.00
合 计	89,396,063.73	73,506,949.95

17、应付职工薪酬**(1) 应付职工薪酬列示**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	19,259,518.13	76,679,462.94	75,977,479.65	19,961,501.42
二、离职后福利-设定提存计划	2,165,645.13	9,029,909.32	9,082,571.20	2,112,983.25
三、辞退福利	175,628.00	2,080,222.83	2,080,222.83	175,628.00
四、一年内到期的其他福利	30,614.75	165,085.12	165,085.12	30,614.75
合 计	21,631,406.01	87,954,680.21	87,305,358.80	22,280,727.42

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	15,616,843.45	61,415,792.46	60,242,462.40	16,790,173.51
2、职工福利费		2,276,912.56	2,276,912.56	
3、社会保险费	1,132,351.05	6,027,530.33	5,883,936.53	1,275,944.85
其中：医疗保险费	982,108.64	4,907,673.59	4,778,785.89	1,110,996.34
工伤保险费	31,224.73	218,903.42	205,198.92	44,929.23
生育保险费	108,059.27	44,928.26	43,926.66	109,060.87
其他	10,958.41	856,025.06	856,025.06	10,958.41
4、住房公积金	1,102,950.18	5,977,225.56	5,973,547.96	1,106,627.78
5、工会经费和职工教育经费	1,236,787.75	771,145.05	1,389,763.22	618,169.58
6、其他短期薪酬	170,585.70	210,856.98	210,856.98	170,585.70
合 计	19,259,518.13	76,679,462.94	75,977,479.65	19,961,501.42

(3) 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	2,079,274.74	8,722,661.46	8,800,102.54	2,001,833.66
2、失业保险费	86,370.39	283,394.35	282,468.66	87,296.08
3、企业年金缴费		23,853.51		23,853.51
合 计	2,165,645.13	9,029,909.32	9,082,571.20	2,112,983.25

18、应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税	12,592,466.00	11,675,033.77
所得税	9,150,402.14	7,375,522.27
个人所得税	232,139.66	996,349.37
城市维护建设税	162,754.20	570,253.65
教育费附加	72,320.63	273,340.79
地方教育费附加	43,941.44	173,173.53
房产税	787,446.42	
土地使用税	103,573.84	
其他	12.13	5,734.83
合 计	23,145,056.46	21,069,408.21

19、其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	36,779,089.37	36,779,089.37
其他应付款	161,068,000.52	161,421,350.35
合 计	197,847,089.89	198,200,439.72

(1) 应付股利

项 目	期末余额	期初余额
普通股股利	2,915,141.30	2,915,141.30
应付少数股东股利	33,863,948.07	33,863,948.07
合 计	36,779,089.37	36,779,089.37

(2) 其他应付款

按款项性质列示

项 目	期末余额	期初余额
押金、保证金	87,395,763.69	82,980,897.17
物业管理费	37,016,299.01	39,153,560.90

项 目	期末余额	期初余额
员工款项	11,091,107.08	13,991,828.70
应付关联方款项	7,579,456.17	6,008,024.10
应付其他单位款项	5,121,340.64	6,960,707.60
其他	12,864,033.93	12,326,331.88
合 计	161,068,000.52	161,421,350.35

20、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期应付款（附注六、23）	1,785,968.69	1,753,854.65
1 年内到期的租赁负债（附注六、22）	49,207,168.37	28,954,785.94
合 计	50,993,137.06	30,708,640.59

21、其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税额	30,793,767.00	22,225,505.81
合 计	30,793,767.00	22,225,505.81

22、租赁负债

项 目	期初余额	本期增加			本期减少	期末余额
		新增租赁	本期利息	其 他		
房屋建筑物	137,779,277.85	48,722,098.24	2,757,885.66		8,180,120.34	181,079,141.41
减：一年内到期的租赁负债（附注六、20）	28,954,785.94	——	——	—	——	49,207,168.37
合 计	108,824,491.91	——	——	—	——	131,871,973.04

23、长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
-----	------	------

项 目	期末余额	期初余额
长期应付款	3,058,762.80	3,385,221.08
专项应付款		
合 计	3,058,762.80	3,385,221.08

长期应付款

按款项性质列示长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
质量保证金及其他保证金	4,844,731.49	5,139,075.73
减：一年内到期部分（附注六、20）	1,785,968.69	1,753,854.65
合 计	3,058,762.80	3,385,221.08

24、股本

项目	期初余额	本期增减变动（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	747,098,401.00						747,098,401.00

25、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	6,487,731,711.12			6,487,731,711.12
其他资本公积	42,027,865.25			42,027,865.25
合 计	6,529,759,576.37			6,529,759,576.37

26、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其	-50,868,760.63	79,868.06		79,868.06				-50,868,760.63

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得 税前发生 额	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入损益	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入留存收益	减： 所得 税费 用	税后 归属 于母 公司	税后归 属于少 数股东	
他 综 合 收 益								
其中：重新计量设定受益计划变动额	-596,813.99							-596,813.99
其他权益工具投资公允价值变动	-50,271,946.64	79,868.06		79,868.06				-50,271,946.64
二、将重分类进损益的其他综合收益								
其他综合收益合计	-50,868,760.63	79,868.06		79,868.06				-50,868,760.63

27、盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,210,103.23			1,210,103.23
合 计	1,210,103.23			1,210,103.23

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。
法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50%以上的，不再提取。

28、未分配利润

项 目	本 期	上年度
调整前上期期末未分配利润	-6,018,819,882.51	-4,426,219,215.53
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-6,018,819,882.51	-4,426,219,215.53
加：本期归属于母公司股东的净利润	18,321,944.01	-1,709,639,669.84
其他综合收益结转留存收益	79,868.06	

项 目	本 期	上年度
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
盈余公积弥补亏损		-117,039,002.86
期末未分配利润	-6,000,418,070.44	-6,018,819,882.51

29、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	766,138,457.72	644,027,766.50	13,081,751,865.53	13,075,160,661.08
其他业务	11,261,300.50	62,263.06	163,826,191.24	111,809,955.13
合 计	777,399,758.22	644,090,029.56	13,245,578,056.77	13,186,970,616.21

(2) 营业收入和营业成本的分解信息

合同分类	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
按商品类型分				
类：				
物业管理（含资产管理与运营）	756,098,278.52	629,703,408.58	546,303,294.07	445,476,277.93
房地产开发			12,620,358,303.66	12,675,036,255.90
其他	21,301,479.70	14,386,620.98	78,916,459.04	66,458,082.38
合 计	777,399,758.22	644,090,029.56	13,245,578,056.77	13,186,970,616.21
按经营地区分				
类：				
华北区域	413,392,744.02	351,086,555.73	9,900,903,828.76	9,729,599,931.64
华南区域	204,520,374.62	159,707,463.54	1,679,827,925.77	1,682,948,583.86

合同分类	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
西部区域	86,649,304.93	70,139,868.21	855,821,918.18	908,644,227.93
华东区域	72,837,334.65	63,156,142.08	809,024,384.06	865,777,872.78
合 计	777,399,758.22	644,090,029.56	13,245,578,056.77	13,186,970,616.21
按商品转让的时间分类：				
在某一时点转让	62,571,690.01	54,713,124.05	12,620,358,303.66	12,675,036,255.90
在某一时段内转让	714,828,068.21	589,376,905.51	625,219,753.11	511,934,360.31
合 计	777,399,758.22	644,090,029.56	13,245,578,056.77	13,186,970,616.21

30、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	609,564.21	4,532,198.27
教育费附加	269,256.22	1,978,795.13
地方教育费附加	183,988.75	1,327,049.63
房产税	2,067,040.48	5,715,386.93
土地使用税	291,849.22	5,508,928.36
土地增值税		17,423,603.55
其他	124,998.23	4,050,680.28
合 计	3,546,697.11	40,536,642.15

31、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人员费用	19,057,004.84	9,210,825.86
委托代销手续费	1,242,603.30	296,480,707.79
差旅交通费	753,253.49	514,781.62
招投标费	643,838.67	1,107,089.68
广告宣传费	435,117.00	20,212,857.17

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产折旧费	16,598.48	932,033.24
办公费	2,486.06	421,265.75
物业管理费		22,053,175.10
长期待摊费用摊销		5,474,492.26
其他	268,045.29	28,161,309.10
合 计	22,418,947.13	384,568,537.57

32、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人员费用	46,059,337.42	118,711,801.64
办公费	1,761,116.18	4,540,180.15
咨询费	1,673,547.08	18,070,959.55
使用权资产折旧费	1,579,215.14	4,027,302.17
差旅交通费	943,844.03	5,434,318.59
固定资产折旧费	798,828.22	3,110,749.44
信息化费用	709,438.40	5,117,118.75
物业管理费	536,813.15	9,423,227.60
长期待摊费用摊销	529,645.83	1,221,885.21
无形资产摊销	425,084.10	2,977,645.49
其他	1,342,562.64	23,716,280.32
合 计	56,359,432.19	196,351,468.91

33、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	2,757,885.66	773,547,537.84
利息收入	-3,239,193.88	-103,094,821.64
手续费支出	423,393.35	871,864.44
其他	192,797.77	6,194,668.22

项 目	本期发生额	上期发生额
合 计	134,882.90	677,519,248.86

34、其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
个人所得税手续费返还	19,838.69	288,059.44	19,838.69
工抵房债务重组		1,590,712.39	
与日常活动相关的政府补助		939,127.43	
工会经费返还		9,580.62	
合 计	19,838.69	2,827,479.88	19,838.69

35、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		117,085,036.89
合 计		117,085,036.89

36、信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-14,532,182.94	-13,881,549.16
其他应收款坏账损失	-86,133.10	-572,291.54
长期应收款坏账损失		12,213.76
财务担保合同信用减值转回		1,963,896.97
合 计	-14,618,316.04	-12,477,729.97

上表中，损失以“－”号填列，收益以“+”号填列。

37、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
合同资产减值损失	-1,154,318.79	-7,868.18

项 目	本期发生额	上期发生额
合 计	-1,154,318.79	-7,868.18

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

38、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
违约金收入	41,667.99	3,969,790.47	41,667.99
罚没利得		1,023,419.93	
其他	1,655.34	140,608.45	1,655.34
合 计	43,323.33	5,133,818.85	43,323.33

39、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	2,750.00		2,750.00
其中：固定资产	2,750.00		2,750.00
罚没及滞纳金支出	272,356.63	1,027,907.27	272,356.63
诉讼损失		18,824,802.08	
其他	17,657.82	4,639,369.77	17,657.82
合 计	292,764.45	24,492,079.12	292,764.45

40、所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	13,845,320.22	246,389,447.09
递延所得税费用	224,198.23	-3,706,608.30
合 计	14,069,518.45	242,682,838.79

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	34,847,532.07
按法定/适用税率计算的所得税费用	8,711,883.02
子公司适用不同税率的影响	-1,482,351.46
调整以前期间所得税的影响	225,329.72
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	69,669.14
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	6,544,988.03
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	14,069,518.45

41、其他综合收益

详见附注六、26。

42、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

①收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到的往来款、客户定金、保证金及代收购房相关税费等	140,042,933.97	658,043,826.60
收到的利息收入	1,078,717.38	17,711,375.01
受限资金的减少	10,000.00	437,126,739.12
合 计	141,131,651.35	1,112,881,940.73

②支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付往来款、保证金、押金、契税及维修基金等	124,974,923.54	425,377,225.00
支付的委托代销手续费和销售服务费	162,090.18	210,828,466.42
支付的广告宣传费	150,750.00	24,960,878.84

项 目	本期发生额	上期发生额
受限资金的增加	15,298.30	411,951,709.74
支付的其他费用	45,080,378.37	355,182,785.16
合 计	170,383,440.39	1,428,301,065.16

(2) 与投资活动有关的现金

支付的重要的投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
三个月以上的定期存款的增加	500,000,000.00	
合 计	500,000,000.00	

(3) 与筹资活动有关的现金

①收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到信托公司退回的信托业保障基金		7,484,932.50
合 计		7,484,932.50

②支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付承销费等相关费用		12,320,826.44
租金支出	1,937,879.28	3,101,425.99
合 计	1,937,879.28	15,422,252.43

③筹资活动产生的各项负债变动情况

项 目	期初余额	本期增加	
		现金变动	非现金变动
租赁负债	137,779,277.85		51,479,983.90
合 计	137,779,277.85		51,479,983.90

(续)

项 目	本期减少		期末余额
	现金变动	非现金变动	
租赁负债	1,813,264.28	6,366,856.06	181,079,141.41
合 计	1,813,264.28	6,366,856.06	181,079,141.41

43、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	20,778,013.62	-1,399,173,962.27
加：资产减值准备	1,154,318.79	7,868.18
信用减值损失	14,618,316.04	12,477,729.97
投资性房地产折旧及摊销	5,018,354.08	9,833,181.90
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,494,087.02	4,051,438.58
使用权资产折旧	11,557,176.22	4,114,099.49
无形资产摊销	444,797.58	2,977,645.49
长期待摊费用摊销	7,394,755.72	6,696,377.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		2,978.63
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	2,750.00	
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	2,757,885.66	694,695,128.02
投资损失（收益以“－”号填列）		-117,085,036.89
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	314,748.44	-15,685,037.94
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-90,550.21	11,978,429.64
存货的减少（增加以“－”号填列）		11,673,801,527.96
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-285,428,317.96	-141,139,833.12
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	95,267,308.77	-10,442,712,658.20
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-124,716,356.23	304,839,876.91
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		

补充资料	本期金额	上期金额
现金的期末余额	357,966,514.80	7,775,303,329.26
减：现金的期初余额	1,047,104,817.15	7,550,790,479.08
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-689,138,302.35	224,512,850.18

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	357,966,514.80	1,047,104,817.15
其中：库存现金	14,677.00	30.00
可随时用于支付的银行存款	357,947,850.80	1,047,100,800.15
可随时用于支付的其他货币资金	3,987.00	3,987.00
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	357,966,514.80	1,047,104,817.15

(3) 不属于现金及现金等价物的货币资金

项 目	期末余额	期初余额	理由
预售监管资金及保证金等	10,876,840.47	10,871,542.17	详见附注六、14 持有期限超过 3 个月
三个月以上的定期存款及未到期利息	502,160,277.78		
合 计	513,037,118.25	10,871,542.17	——

44、租赁

(1) 本集团作为承租人

简化处理的短期租赁费用为 1,182,280.73 元；与租赁相关的现金流出总额为 3,039,548.99 元。

(2) 本集团作为出租人

① 经营租赁

项 目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
经营租赁	58,950,364.15	

项 目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可 变租赁付款额相关的收入
合 计	58,950,364.15	

② 未来五年未折现租赁收款额

期 间	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	90,268,913.09	94,762,358.53
第二年	64,159,869.72	70,324,469.02
第三年	50,880,512.91	50,438,092.42
第四年	40,059,042.57	37,764,607.27
第五年	38,375,229.14	36,576,925.09
五年后未折现租赁收款额总额	63,762,294.39	52,841,318.81
合 计	347,505,861.82	342,707,771.14

七、研发支出

按费用性质列示

项 目	本期发生额	上期发生额
人员费用		3,976,482.00
委外费用		196,452.83
其他		15,411.44
合 计		4,188,346.27
其中：费用化研发支出		4,188,346.27
资本化研发支出		

八、合并范围的变更

1、 非同一控制下企业合并

公司无非同一控制下企业合并。

2、 同一控制下企业合并

公司无同一控制下企业合并。

九、在其他主体中的权益

在子公司中的权益

(1) 本集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
中交地产产业发展有限公司	深圳	5,000.00	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	500.00	长沙	酒店管理	100.00		投资设立
上海远通置业有限公司	上海	1,000.00	上海	写字楼租赁	100.00		同一控制企业合并
中交房地产管理集团有限公司	北京	61,994.58	北京	代建管理	100.00		同一控制企业合并
中交物业服务集团有限公司	北京	30,000.00	北京	物业管理	100.00		同一控制企业合并
中交物业服务(北京)有限公司	北京	500.00	北京	物业管理		100.00	
中交物业服务(广州)有限公司	广州	1,167.00	广州	物业管理		70.00	
中交物业服务(海南)有限公司	三亚	500.00	三亚	物业管理		51.00	
中交物业服务(重庆)有限公司	重庆	500.00	重庆	物业管理		100.00	
中交城市运营管理有限公司	北京	5,000.00	北京	物业管理		100.00	
重庆锦颂物业服务集团有限公司	重庆	10.00	重庆	物业管理		100.00	
中龙智慧科技服务(深圳)有限公司	深圳	200.00	深圳	物业服务		100.00	非同一控制企业合并
中交物业服务(张家口崇礼区)有限公司	张家口	50.00	张家口	物业服务	100.00		投资设立
中交物业服务(张家口桥东区)有限公司	张家口	200.00	张家口	物业服务	49.00		投资设立

子公司名称	主要经营地	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
中交物业服务 (上海)有限公司	上海	1,000.00	上海	物业服务	51.00		投资设立

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的 持股比例 (%)	本期归属于 少数股东的 损益	本期向少数 股东分派的 股利	期末少数股 东权益余额
中交物业服务(海南)有限公司	49.00	1,981,896.91		18,052,557.44

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

单位：人民币万元

项 目	期末余额	期初余额
	中交物业服务(海南)有限公司	中交物业服务(海南)有限公司
流动资产	8,447.02	7,662.18
非流动资产	225.02	201.88
资产合计	8,672.04	7,864.06
流动负债	4,929.83	4,526.32
非流动负债		
负债合计	4,929.83	4,526.32

(续)

项 目	本期发生额	上期发生额
	中交物业服务(海南)有限公司	中交物业服务(海南)有限公司
营业收入	3,298.83	2,988.78
净利润	404.47	553.93
综合收益总额	404.47	553.93
经营活动现金流量	169.75	-76.65

十、与金融工具相关的风险

金融工具的风险

本集团的主要金融工具包括股权投资、应收款项、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

（1）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

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。

本集团评估信用风险自初始确认后是否已增加的方法、确定金融资产已发生信用减值的依据、划分组合为基础评估预期信用风险的金融工具的组合方法、直接减记金融工具的政策等，参见本附注四、9。

本集团对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本集团考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本集团通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

本集团因应收账款、其他应收款和合同资产产生的信用风险敞口、损失准备的量化数据，参见附注六、2，附注六、5 和附注六、3 的披露。

（2）流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

管理流动性风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。

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。

于 2026 年 6 月 30 日，本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项目	1 年以内（含 1 年）	1-3 年（含 3 年）	3-5 年（含 5 年）	5 年以上
应付账款	676,071,593.57			
其他应付款	197,847,089.89			
租赁负债	49,485,299.49	55,346,464.07	35,951,477.63	62,316,053.26
长期应付款（含一年内到期）	2,201,108.03	1,543,343.46	803,090.00	665,792.70

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
持续的公允价值计量				
（一）应收款项融资			1,757,302.74	1,757,302.74
应收票据			1,757,302.74	1,757,302.74
（二）其他权益工具投资			58,673,404.48	58,673,404.48
持续以公允价值计量的资产总额			60,430,707.22	60,430,707.22

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

对于在活跃市场上交易的金融工具，本集团以其活跃市场报价确定其公允价值。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

第二层次是在计量日能获得类似资产或负债在活跃市场上的报价，或相同或类似资产或负债在非活跃市场上的报价的，以该报价为依据做必要调整确定公允价值。

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目市价的确定依据

对持有的应收款项融资，其剩余期限较短，未来信用风险较低，且预期以票面金额为对价进行背书转让，采用票面金额确定其公允价值。

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的公允价值情况

合并财务报表期末余额中不以公允价值计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、其他非流动资产、应付账款、其他应付款、长期应付款、其他长期负债等。于 2026 年 6 月 30 日，不以公允价值计量的金融资产和金融负债账面价值和公允价值相近。

十二、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
中交房地产集团	北京市	房地产开发	1,500,000.00	52.16	52.16

注：本公司的最终控制方是中交集团。

2、本公司的子公司情况

详见附注九、在子公司中的权益。

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
中国交通建设股份有限公司	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
重庆二航置业发展有限公司	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
中交一公局集团有限公司	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
中交一公局电气化工程有限公司	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
中交投资咨询（北京）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
中交天津航道局有限公司	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
中交隧道局（北京）置业有限公司	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
中交瑞通建筑工程有限公司	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
中交路建（重庆）建设发展有限公司	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
中交建筑集团工程服务有限公司	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
中交海投城市发展建设有限公司	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
中交第四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
中交第三公路工程局有限公司	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

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
中交第二航务工程局有限公司	同受中交集团控制
中交第二公路工程局有限公司	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
中交财务有限公司	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（天津）轨道交通运营管理有限公司	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
中交（汕头市）城市开发有限公司	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
中国交通信息科技集团有限公司	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
上海航道物流有限公司	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
民航机场建设工程有限公司	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
碧水源建设集团有限公司	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
中房集团	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
中交雄安产业发展有限公司	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
中交广州港口物业有限公司	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
中交地产宜兴有限公司	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
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
天津港湾置业有限公司	同受中交房地产集团控制

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
华通置业有限公司	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
重庆葆和房地产开发有限公司	原联营公司
郑州滨悦房地产开发有限公司	原联营公司
厦门悦盈企业咨询有限公司	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
北京毓秀置业有限公司	原联营公司
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
温州中交梁辉置业有限公司	原合营公司
成都中交花源美庐置业有限公司	原合营公司
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
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
中交云南建设投资发展有限公司	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
厦门益悦置业有限公司	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
金广文旅产业发展（山东）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
济南市中控股集团有限公司	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
华润置地控股有限公司	处置子公司其他股东的控股股东
南京隼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
安宁金域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

4、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中交一公局集团有限公司	接受建造劳务		201,532,491.98
中交建筑集团有限公司	接受建造劳务		146,996,925.55
民航机场建设工程有限公司	接受建造劳务		68,656,944.83
中交第二航务工程局有限公司	接受建造劳务		68,383,241.49
中交第三公路工程局有限公司	接受建造劳务		41,653,666.53
中交第四航务工程局有限公司	接受建造劳务		14,792,751.94
中交第二公路工程局有限公司	接受建造劳务		11,627,166.97
中交（厦门）电子商务有限公司	接受劳务/采购商品	2,155,508.93	586,446.33
中交物业有限公司	接受劳务	840,383.99	825,916.54
重庆中交云栖美庐置业有限公司	接受劳务	630,653.77	
中交路建（重庆）建设发展有限公司	接受劳务	444,800.00	
其他关联方	接受劳务/采购商品	1,887,141.61	18,988,604.15
合 计		5,958,488.30	574,044,156.31

②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中国交通建设集团有限公司	物业服务收入	108,475,796.58	10,207.55
中交中南工程局有限公司	物业服务收入	28,310,319.24	25,184,645.80
中国交通建设股份有限公司	物业服务收入	15,520,004.11	21,531,356.77
中交财信（聊城市）建设投资有限公司	物业服务收入	11,687,764.37	17,024,458.01
中交物业有限公司	物业服务收入等	11,553,929.17	12,094,359.90
中交隧道局（北京）置业有限公司	物业服务收入	11,248,401.28	85,441.49
中交雄安产业发展有限公司	物业服务收入	9,228,124.40	6,095,737.79
中交投资有限公司	物业服务收入	9,110,435.80	10,152,056.23
中交（天津）轨道交通运营管理有限公司	物业服务收入	8,498,426.77	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中交第三航务工程勘察设计院有限公司	物业服务收入	8,063,325.01	7,944,107.56
中交滨江(上海)建设管理有限公司	物业服务收入等	7,508,058.78	6,350,925.08
中交天津航道局有限公司	物业服务收入等	6,520,926.66	6,118,236.51
上海振华重工(集团)股份有限公司	物业服务收入	5,851,722.62	5,320,748.72
中交建筑集团有限公司	物业服务收入	5,719,604.17	4,143,588.70
中交一公局集团有限公司	物业服务收入	5,347,117.33	13,302,991.22
中交国际铁道运营有限公司	物业服务收入	190,845.29	8,804,745.27
厦门保润房地产开发有限公司	咨询服务		5,903,699.37
其他	销售商品/接受劳务	161,469,357.66	109,482,110.20
合 计		414,304,159.24	259,549,416.17

(2) 关联租赁情况

①本集团作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
中国交通建设股份有限公司	房屋建筑物	4,450,868.14	
华通置业有限公司	房屋建筑物	1,929,821.04	
中交滨江(上海)建设管理有限公司	车辆	5,752.21	68,141.59
中交一公局集团有限公司	房屋建筑物		252,293.58

②本集团作为承租方

出租方名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中交一公局集团有限公司	办公室租赁	6,397,939.43	
北京一二零一印刷有限公司	办公室租赁	1,090,549.46	
中交物业有限公司	办公室租赁	1,083,129.66	1,057,907.32
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	酒店租赁	963,077.52	
上海航道物流有限公司	办公室租赁	445,242.48	496,846.16
中交(汕头市)城市开发有限公司	办公室租赁	80,256.88	
重庆二航置业发展有限公司	办公室租赁	67,575.84	

出租方名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中交第二航务工程勘察设计院有限公司	办公室租赁	66,500.00	
北京首都环线高速公路有限公司	高速服务区租赁		749,806.37
中交第四航务工程局有限公司	高速服务区租赁		173,924.96
中交地产舟山有限公司	高速服务区租赁		137,038.26
中交广州港口物业有限公司	高速服务区租赁		7,274.31

(3) 其他关联交易

企业名称	本期发生额	上期发生额	交易性质
中交财务有限公司	2,432,414.26	482,026.90	利息收入
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司		18,634,132.57	利息收入
华润置地控股有限公司		9,748,165.42	利息收入
济南市中控股集团有限公司		8,972,809.51	利息收入
金广文旅产业发展（山东）有限公司		8,972,809.51	利息收入
厦门益悦置业有限公司		6,199,176.55	利息收入
台州滨交房地产开发有限公司		5,842,367.54	利息收入
重庆铭秉房地产开发有限公司		5,359,290.29	利息收入
台州滨帆房地产开发有限公司		4,931,770.48	利息收入
重庆铭勤房地产开发有限公司		3,871,711.41	利息收入
安宁金域华辉房地产开发有限公司		1,752,153.92	利息收入
中交云南建设投资发展有限公司		1,282,063.84	利息收入
金地（集团）股份有限公司		2,703,060.06	利息收入
重庆葆和房地产开发有限公司		1,804,229.93	利息收入
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司		889,234.43	利息收入
郑州滨悦房地产开发有限公司		354,686.75	利息收入
厦门悦盈企业咨询有限公司		4,781.13	利息收入
中交房地产集团		248,611,591.60	利息支出
中房集团		4,293,430.33	利息支出
武汉德禄房地产开发有限公司		4,014,521.30	利息支出
常熟市城市经营投资有限公司		1,597,827.77	利息支出

企业名称	本期发生额	上期发生额	交易性质
温州中交梁辉置业有限公司		879,622.32	利息支出
南京隼耀房地产开发有限公司		563,111.11	利息支出
成都中交花源美庐置业有限公司		498,666.67	利息支出
青岛城投新城开发建设有限公司		166,666.67	利息支出
北京毓秀置业有限公司		150,833.33	利息支出
中交财务有限公司		106,979.16	利息支出

(4) 关键管理人员报酬

项 目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
关键管理人员报酬	133.70	192.78

5、应收、应付关联方等未结算项目情况

(1) 应收项目

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金：				
中交财务有限公司	787,162,307.46		48,563.76	
合 计	787,162,307.46		48,563.76	
应收账款：				
中国交通建设集团有限公司	181,815,834.27	909,878.18	67,037,149.99	335,984.75
中交中南工程局有限公司	60,076,749.02	300,383.75	47,795,516.39	238,977.57
中交隧道局（北京）置业有限公司	30,283,475.15	152,933.68	18,954,770.41	94,773.85
中交一公局集团有限公司	23,550,294.85	117,751.48	23,160,914.67	114,396.28
三亚中交瀚星投资有限公司	21,121,906.69	10,552,248.60	20,056,416.53	10,023,855.92
中交房地产集团有限公司	16,281,841.37	5,961,409.21	16,803,342.18	5,784,016.71
中交财信（聊城市）建设投资有限公司	14,519,590.15	72,597.95	13,184,726.74	65,923.63

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中交投资有限公司	13,670,945.22	68,354.73	13,237,644.79	66,188.23
中交一公局集团建筑工程有限公司	12,461,675.63	62,308.38	29,005,459.74	145,027.30
中国交通建设股份有限公司	15,249,818.18	76,249.08	23,147,547.65	116,047.75
海南中交总部经济发展有限公司	11,936,872.39	638,888.56	11,929,786.25	169,732.18
中交物业有限公司	9,792,571.77	494,706.83	1,905,776.81	9,528.89
中交地产宜兴有限公司	9,679,359.96	1,102,941.97	8,306,131.95	916,863.99
中交路建（重庆）建设发展有限公司	8,603,166.40	779,074.99	7,603,166.40	634,074.99
中交海投城市发展建设有限公司	8,079,720.60	348,603.61	5,703,925.73	164,346.80
中交滨江（上海）建设管理有限公司	7,442,852.22	37,214.26	5,100,939.22	25,504.70
中交（天津）轨道交通运营管理有限公司	6,327,142.24	31,635.71	4,874,467.29	24,372.34
中交建筑集团有限公司	6,243,703.17	35,138.00	4,938,279.37	33,600.41
中交第三航务工程勘察设计院有限公司	5,999,465.55	29,997.33	7,336,867.07	36,684.33
中交（汕头市）置地有限公司	5,429,793.09	42,198.53	1,557,993.07	7,789.96
其他关联方	132,482,203.26	5,663,866.57	118,425,157.37	5,744,437.29
合 计	601,048,981.18	27,478,381.40	450,065,979.62	24,752,127.87
预付款项：				
北京首都环线高速公路有限公司	141,437.38		141,437.38	
中交（厦门）电子商务有限公司	64,000.00			
中交天航环保工程有限公司	46,665.00		46,665.00	
重庆二航置业发展有限公司	28,350.00			

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中交隧道工程局有限公司	19,200.00		19,200.00	
中交雄安产业发展有限公司			22,680.00	
合 计	299,652.38		229,982.38	
其他应收款：				
中国交通建设集团有限公司	18,587,874.30	92,939.37		
华通置业有限公司	4,826,000.00	24,130.00	4,981,000.00	24,905.00
中交一公局（郑州）投资建设有限公司	1,201,739.64	6,008.70	1,052,977.46	5,264.89
其他关联方	4,171,040.84	80,132.44	3,792,469.14	61,647.38
合 计	28,786,654.78	203,210.51	9,826,446.60	91,817.27
合同资产：				
华通置业有限公司	9,058,550.15	452,927.51	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	17,839.17
北京一二零一印刷有限公司	424,528.32	21,226.41	424,528.32	2,122.64
合 计	13,050,913.08	491,993.09	13,564,120.63	498,549.70

(2) 应付项目

项目名称	期末余额	期初余额
应付账款：		
中交一公局集团有限公司	41,284,829.03	42,314,667.08
中交瑞通建筑工程有限公司	13,412,241.67	15,710,907.30
中交物业有限公司	11,387,026.84	11,006,659.55
中交路建（重庆）建设发展有限公司	11,144,800.00	10,700,000.00
中交（厦门）电子商务有限公司	4,977,683.89	5,481,138.50
中交一公局集团建筑工程有限公司	1,920,185.28	58,721,262.32
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	600,000.00	

项目名称	期末余额	期初余额
中交浚浦建筑科技（上海）有限公司	468,807.34	
中交四航局第二工程有限公司	384,424.77	
北京一二零一印刷有限公司	326,924.37	
其他关联方	1,318,198.36	3,489,856.23
合 计	87,225,121.55	147,424,490.98
预收款项：		
中交一公局电气化工程有限公司	303,322.38	303,322.38
中国市政工程东北设计研究总院有限公司		289,000.00
其他关联方		380,000.92
合 计	303,322.38	972,323.30
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
合 计	33,863,948.07	33,863,948.07
其他应付款：		
中交地产青岛城阳置业有限公司	1,607,801.55	1,485,324.22
中交建筑集团工程服务有限公司	1,139,306.72	1,235,246.64
中交物业有限公司	1,127,879.21	833,243.88
中国交通信息科技集团有限公司	698,948.47	
中交一公局第七工程有限公司	648,429.19	436,523.83
中交广州港口物业有限公司	426,188.39	426,188.39
重庆中交丽景置业有限公司	421,477.14	
中交房地产集团有限公司	253,405.93	126,552.03
天津港湾置业有限公司	183,766.86	122,737.66
中交路桥建设有限公司	180,052.70	76,053.98
其他关联方	892,200.01	1,266,153.47
合 计	7,579,456.17	6,008,024.10
合同负债：		

项目名称	期末余额	期初余额
中交物业有限公司	4,105,325.44	
中交建筑集团有限公司	977,135.49	416,511.93
华通置业有限公司	756,819.60	685,000.00
重庆中交置业有限公司	698,845.06	575,488.64
碧水源建设集团有限公司	307,852.53	
中交投资咨询（北京）有限公司		771,787.29
其他关联方	1,641,885.38	943,867.49
合 计	8,487,863.50	3,392,655.35
租赁负债（含一年内到期）：		
中交一公局集团有限公司	125,242,560.40	123,157,694.62
北京一二零一印刷有限公司	24,118,408.36	1,703,228.41
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	4,193,629.15	5,155,752.87
中交物业有限公司	4,020,489.26	3,961,073.16
上海航道物流有限公司	3,213,527.52	3,533,654.93
重庆二航置业发展有限公司	1,308,342.91	
合 计	162,096,957.60	137,511,403.99

十三、承诺及或有事项

1、 重大承诺事项

截至 2026 年 6 月 30 日，本集团无需要披露的重大承诺事项。

2、 或有事项

截至 2026 年 6 月 30 日，本集团无需要披露的重大或有事项。

十四、资产负债表日后事项

本集团无需要披露的资产负债表日后事项。

十五、公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,087,915.25	628,385.30
合 计	1,087,915.25	628,385.30

其他应收款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	1,092,042.05	628,433.15
其中：6 个月以内	979,617.49	628,433.15
7-12 个月	112,424.56	
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
小 计	1,092,042.05	628,433.15
减：坏账准备	4,126.80	47.85
合 计	1,087,915.25	628,385.30

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联方款项	1,049,236.23	572,255.23
押金及保证金	6,930.00	9,570.00
代垫款	35,875.82	46,607.92
小 计	1,092,042.05	628,433.15
减：坏账准备	4,126.80	47.85
合 计	1,087,915.25	628,385.30

(3) 按坏账准备计提方法分类披露

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,092,042.05	100.00	4,126.80	0.38	1,087,915.25
合 计	1,092,042.05	——	4,126.80	——	1,087,915.25

(续)

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	628,433.15	100.00	47.85	0.01	628,385.30
合 计	628,433.15	——	47.85	——	628,385.30

组合中，按组合计提坏账准备

项 目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
低风险组合	276,252.74	47.85	0.02
正常风险组合	815,789.31	4,078.95	0.50
合 计	1,092,042.05	4,126.80	0.38

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、中交集团内部资信状况较好单位等。

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。

(4) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预期 信用损失 (已发 生信用减值)	
2026 年 1 月 1 日余额	47.85			47.85
2026 年 1 月 1 日余额在 本期:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	4,078.95			4,078.95
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2026 年 6 月 30 日余额	4,126.80			4,126.80

(5) 坏账准备的情况

类 别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	47.85	4,078.95				4,126.80
合 计	47.85	4,078.95				4,126.80

(6) 按欠款方归集的期末余额主要的其他应收款情况

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	款项性质	账龄	坏账准备 期末余额
中国房地产开发集团 有限公司	753,739.31	69.02	应收关联 方款项	1 年以内	3,768.70
中交地产产业发展 有限公司	233,446.92	21.38	应收关联 方款项	1 年以内	
北京一二零一印刷	62,050.00	5.68	应收关联	1 年以内	310.25

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	款项性质	账龄	坏账准备 期末余额
有限公司			方款项		
北京合生兴业房地 产开发有限公司	6,930.00	0.63	押金	1 年以内	47.85
合 计	1,056,166.23	96.71	——	——	4,126.80

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
对子公司投资	1,239,673,965.05		1,239,673,965.05	1,234,573,965.05		1,234,573,965.05
合 计	1,239,673,965.05		1,239,673,965.05	1,234,573,965.05		1,234,573,965.05

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值 准备 期初 余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值 准备 期末 余额
			追加 投资	减少 投资	计提 减值 准备	其他		
中交房地 产管理集 团有限公 司	654,480,705.33						654,480,705.33	
中交物业 服务集团 有限公司	302,588,277.69						302,588,277.69	
中交地产 产业发展 有限公司	256,693,417.58						256,693,417.58	
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（上 海）有限 公司			5,100,000.00				5,100,000.00	
合 计	1,234,573,965.05		5,100,000.00				1,239,673,965.05	

3、营业收入和营业成本**(1) 营业收入和营业成本情况**

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	3,785,654.88		19,419,351.91	
合 计	3,785,654.88		19,419,351.91	

(2) 营业收入和营业成本的分解信息

合同分类	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
按商品类型分类：				
咨询服务收入	3,776,315.25		17,531,546.03	
其他	9,339.63		1,887,805.88	
合 计	3,785,654.88		19,419,351.91	
按商品转让的时间分类：				
在某一时段内转让	3,785,654.88		19,419,351.91	
合 计	3,785,654.88		19,419,351.91	

4、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		-14,603,833.59
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
合 计		78,996,166.41

十六、补充资料

1、本期非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
受托经营取得的托管费收入	1,886,037.73	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-249,441.12	
小 计	1,636,596.61	
减：所得税影响额	401,727.16	
少数股东权益影响额（税后）	-8,337.81	
合 计	1,243,207.26	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本集团对非经常性损益项目的确认依照《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（2023年修订）》（证监会公告[2023]65号）的规定执行。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股 收益	稀释每股 收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.50	0.0245	0.0245
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	1.40	0.0229	0.0229

中交城市发展控股集团股份有限公司董事会
二零二六年八月一十九日