

中交地产股份有限公司

审阅报告及备考财务报表

2023年度至2024年度

中交地产股份有限公司

目 录

	页 次
一、审阅报告	1 - 2
二、备考财务报表	
备考合并资产负债表	1 - 2
备考合并利润表	3
备考合并财务报表附注	4 - 77



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

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

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

审阅报告

安永华明（2025）专字第70071827_A09号
中交地产股份有限公司

中交地产股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的中交地产股份有限公司（以下简称“中交地产”）按备考财务报表附注三所述的编制基础编制的备考财务报表，包括2023年12月31日及2024年12月31日的备考合并资产负债表，2023年度及2024年度的备考合并利润表以及相关备考财务报表附注。按照附注三所述的编制基础编制备考财务报表是中交地产管理层的责任，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对备考财务报表出具审阅报告。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第2101号——财务报表审阅》的规定执行了审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对备考财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问中交地产有关人员和财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信后附的备考财务报表没有在所有重大方面按照附注三所述的编制基础编制，未能在所有重大方面公允反映中交地产备考合并财务状况及合并经营成果。

本报告仅供中交地产向中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所报送重大资产重组文件时使用，不得用于其他目的。因使用不当造成的后果，与执行本审阅业务的注册会计师及会计师事务所无关。

审阅报告（续）

安永华明（2025）专字第70071827_A09号
中交地产股份有限公司

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）



王 静

中国注册会计师：王 静



卢 泽

中国注册会计师：卢 泽

中国 北京

2025 年 6 月 16 日

中交地产股份有限公司
备考合并资产负债表
2023年12月31日及2024年12月31日

人民币元

资产	附注六	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产			
货币资金	1	997,066,728.29	996,872,516.54
应收账款	2	493,659,188.15	232,691,066.51
应收款项融资	3	1,914,392.02	400,000.00
预付款项	4	4,209,021.73	4,527,911.10
其他应收款	5	191,378,661.25	159,738,919.56
存货		14,568.81	230,900.87
合同资产		29,996,234.42	22,404,954.33
一年内到期的非流动资产	6	6,450,000.00	6,450,000.00
其他流动资产	7	15,364,408.88	8,279,041.64
流动资产合计		1,740,053,203.55	1,431,595,310.55
非流动资产			
长期股权投资	8	1,175,969.50	285,831,107.00
其他权益工具投资	9	63,174,202.58	59,091,490.77
投资性房地产	10	144,976,147.57	132,481,462.85
固定资产	11	15,858,919.15	15,359,294.55
使用权资产	12	13,256,240.29	18,768,152.43
无形资产		7,356,592.90	3,359,453.19
长期待摊费用	13	28,817,915.75	24,707,211.79
递延所得税资产	14	13,919,308.01	10,576,023.02
其他非流动资产	15	7,398,578.07	6,568,281.75
非流动资产合计		295,933,873.82	556,742,477.35
资产总计		2,035,987,077.37	1,988,337,787.90

本备考财务报表由以下人士签署：

法定代表人：郭晓 主管会计工作负责人：梅晓 会计机构负责人：梅晓

后附备考财务报表附注为本备考财务报表的组成部分



中交地产股份有限公司
备考合并资产负债表（续）

2023年12月31日及2024年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注六	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债			
应付账款	17	324,082,440.77	150,236,963.98
预收款项	18	14,109,833.24	8,226,613.97
合同负债	19	65,946,574.37	42,844,384.06
应付职工薪酬	20	19,405,698.32	13,723,045.71
应交税费	21	46,528,759.77	52,939,195.32
其他应付款	22	183,710,189.69	175,147,800.28
一年内到期的非流动负债	23	58,965,105.00	44,040,945.92
其他流动负债	24	11,480,434.27	6,378,611.79
流动负债合计		724,229,035.43	493,537,561.03
非流动负债			
长期借款	25	65,587,909.38	69,126,146.57
租赁负债	26	7,878,815.57	12,076,893.46
长期应付款	27	5,653,682.60	6,308,352.44
长期应付职工薪酬	28	7,825,640.58	7,037,896.92
递延所得税负债	14	6,729,066.74	6,022,912.54
非流动负债合计		93,675,114.87	100,572,201.93
负债合计		817,904,150.30	594,109,762.96
所有者权益			
归属于母公司所有者权益合计		1,196,452,728.58	1,379,183,565.14
少数股东权益		21,630,198.49	15,044,459.80
所有者权益合计		1,218,082,927.07	1,394,228,024.94
负债和所有者权益总计		2,035,987,077.37	1,988,337,787.90

本备考财务报表由以下人士签署：

法定代表人

郭强

主管会计工作负责人：

梅璐

审计机构负责人

梅璐

后附备考财务报表附注为本备考财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
备考合并利润表
2023年度及2024年度

人民币元

	附注六	2024年	2023年
营业收入	29	1,097,117,464.47	730,982,064.65
减：营业成本	29	795,428,406.18	482,665,770.57
税金及附加	30	7,990,566.40	6,792,652.45
销售费用	31	36,719,679.85	16,857,397.64
管理费用	32	119,432,729.77	97,255,051.56
研发费用		14,614,539.96	235,376.11
财务费用	33	(2,802,033.84)	(24,843,780.98)
其中：利息费用		4,732,122.29	3,499,742.62
利息收入		8,236,887.77	29,420,486.92
加：其他收益	34	856,146.09	1,542,496.07
投资收益	35	8,018,457.91	(3,558,328.12)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益/（损失）		18,439.06	(3,558,328.12)
信用减值损失	36	(3,750,064.39)	(2,864,165.01)
资产减值损失	37	(38,289.61)	(34,983.89)
资产处置收益		28,169.36	845,951.60
营业利润		130,847,995.51	147,950,567.95
加：营业外收入		371,766.32	295,556.68
减：营业外支出		76,146.90	2,059,810.06
利润总额		131,143,614.93	146,186,314.57
减：所得税费用	38	33,285,969.51	32,437,405.26
净利润		97,857,645.42	113,748,909.31
按经营持续性分类			
持续经营净利润		97,857,645.42	113,748,909.31
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净利润		91,271,906.73	106,095,986.85
少数股东损益		6,585,738.69	7,652,922.46
其他综合收益的税后净额		2,160,281.70	2,673,293.84
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		2,160,281.70	2,673,293.84
不能重分类进损益的其他综合收益		2,160,281.70	2,673,293.84
重新计量设定受益计划变动额		(1,000,494.05)	23,989.51
其他权益工具投资公允价值变动		3,160,775.75	2,649,304.33
综合收益总额			
归属于母公司股东的综合收益总额		93,432,188.43	108,769,280.69
归属于少数股东的综合收益总额		6,585,738.69	7,652,922.46

本备考财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人

梅琨

会计机构负责人

梅琨

后附备考财务报表附注为本备考财务报表的组成部分

一、 基本情况

中交地产股份有限公司（以下简称“本公司”）是一家注册成立于中国境内的公司，注册地址及主要经营地于重庆市江北区观音桥建新北路86号。经营范围为：从事房地产开发经营业务，物业管理，高科技开发，设备租赁等。

本公司成立于1993年2月3日，于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号文批准在深圳证券交易所上市。截至2024年12月31日，本公司累计发行股本747,098,401.00元。本公司的母公司为中交房地产集团有限公司（以下简称“中交房地产集团”），中国交通建设集团有限公司（以下简称“中交集团”）为本公司最终控制人。

本备考财务报表业经本公司董事会于2025年6月16日决议批准报出，仅供为本次重组交易之目的向有关监管部门报送材料时使用。

本备考财务报表合并范围包括本公司的部分拟保留资产负债及下列子公司：

子公司名称
中交地产产业发展有限公司
中交房地产管理集团有限公司
中交石家庄房地产开发有限公司
中交物业服务集团有限公司
上海远通置业有限公司
长沙瑞季酒店管理有限公司

本报告期合并范围变化详见附注七、合并范围的变更。

二、 拟实施的重组方案

1. 方案概况

本公司拟将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至公司控股股东中交房地产集团，交易标的为截至评估基准日上市公司持有的房地产开发业务相关股权、债权等资产及相关债务。

2. 方案评估作价及交易对价支付安排

本公司就本次交易，拟置出资产整体评估值为负297,604.13万元，交易双方确定标的资产的交易对价为1元。中交房地产集团拟采用现金方式支付交易对价。

3. 过渡期损益安排

自评估基准日（不包括评估基准日当日）起至交割日所在月份的最后一日（包括当日）止的期间，为过渡期。

标的资产过渡期间的盈利及亏损由中交房地产集团承担。过渡期内，公司因开展房地产业务新增或减少的债权债务，包括但不限于新发行或清偿债券、新增或清偿银行借款等，属于本次交易的过渡期损益。

三、 备考财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

2. 持续经营

本公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。因此，本备考合并财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

3. 备考合并财务报表的假设基础

本备考合并财务报表附注二所述的重大资产重组尚未履行的决策程序及批准程序视为已于2023年1月1日完成批准、核准或同意，即上述重大资产重组交易完成后的架构在2023年1月1日已经存在。编制备考合并财务报表时，本公司将重组方案确定的支付对价1元作为备考合并财务报表2023年1月1日的购买成本，并根据上述对价调整“归属于母公司所有者权益”。

公司拟保留资产范围包括中交地产股份有限公司、中交地产产业发展有限公司、中交房地产管理集团有限公司、中交石家庄房地产开发有限公司、中交物业服务集团有限公司、上海远通置业有限公司以及长沙瑞季酒店管理有限公司；母公司中交地产股份有限公司拟将除保留部分货币资金、部分固定资产（运输工具以及房屋建筑物）、部分拟留在上市公司体系内人员对应的应付职工薪酬、与保留子公司之间的往来款项以外的全部资产负债作为置出资产。中交石家庄房地产开发有限公司因计划于近期完成注销，其单体财务报表不纳入备考合并报表范围。

为满足资产重组的需要，本公司基于资产重组范围，按照备考财务报表附注四所披露的各项重要会计政策和会计估计，本公司备考合并财务报表自2023年1月1日起报告期各期末，将上述保留资产（除中交石家庄房地产开发有限公司外）的资产总额及负债总额汇总，差额计入“归属于母公司所有者权益”。

本公司备考合并财务报表系按编制基础编制。于2023年1月1日起，将本公司及子公司非房地产业务相关资产负债表、利润表进行汇总，并抵销各公司非房地产业务之间的所有交易产生的资产、负债、收入、费用。

三、 备考财务报表的编制基础（续）

3. 备考合并财务报表的假设基础（续）

本备考合并财务报表未考虑本次交易中可能产生的相关税费。

鉴于备考合并财务报表之特殊编制目的，本备考合并财务报表的所有者权益按“归属于母公司所有者权益”和“少数股东权益”列示，不再区分“股本”、“资本公积”、“其他综合收益”、“盈余公积”和“未分配利润”等明细科目。本备考合并财务报表不包括备考合并现金流量表、合并股东权益变动表，并且仅列报和披露备考合并财务信息，未列报和披露本公司财务信息。同时本备考合并财务报表附注仅列示上述备考合并财务报表编制基础相关的有限备考附注，对部分附注项目进行了简化披露。

本次备考财务报表涉及的相关交易事项需取得：

- （1）有关国资管理单位批准本次交易；
- （2）本次交易标的的资产评估报告获得有权国资管理单位备案或核准；
- （3）标的资产根据评估结果确定交易价格后再次召开董事会审议通过本次交易的相关议案；
- （4）本次交易及本次交易涉及的相关事宜经上市公司股东大会审议通过；
- （5）深交所等监管机构要求履行的其他程序（如需）。

四、重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本备考财务报表按照本附注三所述的编制基础编制，真实、完整地反映了本公司备考的财务状况和经营成果等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3. 记账本位币

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

4. 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

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

四、重要会计政策及会计估计（续）

4. 企业合并（续）

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

5. 合并财务报表

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

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。本公司内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

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

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

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

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

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

四、重要会计政策及会计估计（续）

6. 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。

7. 现金及现金等价物

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

8. 金融工具

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

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当年损益。

四、重要会计政策及会计估计（续）

8. 金融工具（续）

（1）金融工具的确认和终止确认（续）

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。以常规方式买卖金融资产，是指按照合同规定购买或出售金融资产，并且该合同条款规定，根据通常由法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

（2）金融资产分类和计量

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

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

四、重要会计政策及会计估计（续）

8. 金融工具（续）

（3）金融负债分类和计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（4）金融工具减值

预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

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

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

除上述采用简化计量方法以外的金融资产及财务担保合同，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本公司判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过30日，或者以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果出现重大不利变化等。

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

四、重要会计政策及会计估计（续）

8. 金融工具（续）

（4）金融工具减值（续）

按照信用风险特征组合计提减值准备的组合类别及确定依据

本公司考虑了不同客户的信用风险特征，以共同风险特征为依据，以账龄组合/逾期账龄组合/若干组合并结合账龄及客户信用评级为基础评估应收款项金融工具的预期信用损失。本公司划分的组合：账龄组合、逾期账龄组合。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

本公司根据合同约定收款日计算逾期账龄。

按照单项计提坏账减值准备的单项计提判断标准

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

减值准备的核销

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

（5）金融工具抵销

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

（6）金融资产转移

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

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

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

四、重要会计政策及会计估计（续）

9. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。通过同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本；初始投资成本与合并对价账面价值之间差额，调整资本公积（不足冲减的，冲减留存收益）。通过非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本（通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为初始投资成本）。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当年投资收益。

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

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

四、重要会计政策及会计估计（续）

9. 长期股权投资（续）

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

10. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

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

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

11. 固定资产

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

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

四、重要会计政策及会计估计（续）

11. 固定资产（续）

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

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

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

12. 借款费用

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

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

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

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

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

四、重要会计政策及会计估计（续）

13. 资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

14. 长期待摊费用

长期待摊费用是指已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，包括装修费和预付的租赁费等。长期待摊费用按其为本公司带来的经济利益的期限采用直线法摊销。

15. 职工薪酬

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

（1）短期薪酬

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

（2）离职后福利（设定提存计划）

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

四、重要会计政策及会计估计（续）

15. 职工薪酬（续）

（3）离职后福利（设定受益计划）

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

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

该计划受利率风险、退休金受益人的预期寿命变动风险和股票市场风险的影响。

本公司于各年的应付补充退休福利和内部退休余额采用预计单位贷记法计算而得。

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

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

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

（4）辞退福利

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

四、 重要会计政策及会计估计（续）

16. 预计负债

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

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

以预期信用损失进行后续计量的财务担保合同列示于预计负债。

四、重要会计政策及会计估计（续）

17 与客户之间的合同产生的收入

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

提供服务合同

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

18. 合同资产与合同负债

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

（1）合同资产

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

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注四、8。

（2）合同负债

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

四、重要会计政策及会计估计（续）

19. 与合同成本有关的资产

本公司与合同成本有关的资产包括合同取得成本。

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

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

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

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

20. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

四、重要会计政策及会计估计（续）

20. 政府补助（续）

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当年损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当年损益或冲减相关成本。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当年损益），相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当年的损益。

21. 递延所得税

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

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

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

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

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

四、重要会计政策及会计估计（续）

21. 递延所得税（续）

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

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

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

22. 租赁

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

（1）作为承租人

除了短期租赁和低价值资产租赁，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

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

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

四、重要会计政策及会计估计（续）

22. 租赁（续）

（1）作为承租人（续）

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

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

（2）作为出租人

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

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

23. 公允价值计量

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

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

四、重要会计政策及会计估计（续）

24. 重大会计判断和估计

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

（1）判断

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

经营租赁——作为出租人

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

业务模式

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

合同现金流量特征

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

四、 重要会计政策及会计估计（续）

24. 重大会计判断和估计（续）

（2） 估计的不确定性

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

金融工具减值

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

除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

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

递延所得税资产

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

五、 税项

1. 主要税种及税率

本公司 2024 年度主要税项及其税率列示如下：

- | | |
|---------|--|
| 增值税 | — 本公司及下属子公司凡被认定为增值税一般纳税人，按应税收入6%、9%或13%的税率计算销项税，并按扣除当年允许抵扣进项税额后的差额缴纳增值税；根据财政部税务总局公告2023年第19号的规定，自2023年1月1日至2027年12月31日，本公司下属子公司小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率征收增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，减按1%预征率预缴增值税。 |
| 城市维护建设税 | — 按实际缴纳的流转税的5%或7%计缴。 |
| 企业所得税 | — 按应纳税所得额的25%、20%或15%计缴。 |

2. 税收优惠

根据财政部税务总局公告 2021 年第 12 号、2022 年第 13 号、2023 年第 12 号的规定，本集团下属公司上海远通置业有限公司、长沙瑞季酒店管理有限公司和中交物业（海南）有限公司属于小型微利企业。自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对年应纳税所得额不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

根据财政部税务总局公告 2020 年第 31 号的规定，自 2020 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，本集团下属中交物业（海南）有限公司为注册在海南自由贸易港并实质性运营的鼓励类产业企业，适用减按 15%的税率征收企业所得税。

根据财政部税务总局公告 2023 年第 19 号的规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，本集团下属公司中交地产北京物业有限公司第一分公司适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。

根据财政部税务总局公告 2023 年第 1 号的规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，本集团下属公司中交城市运营管理有限公司作为生产性服务业纳税人可以按照当期可抵扣进项税额加计 5%抵减应纳税额。

六、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2024年12月31日	2023年12月31日
库存现金	7,815.00	5,845.98
银行存款	985,253,079.25	656,300,013.07
其他货币资金	11,750,136.98	10,022,454.39
存放财务公司款项	55,697.06	330,544,203.10
合计	997,066,728.29	996,872,516.54

2. 应收账款

（1）按账龄披露

	2024年12月31日	2023年12月31日
1年以内	431,347,599.37	205,151,840.74
1年至2年	58,212,327.48	31,472,736.83
2年至3年	18,584,509.09	7,835,819.62
3年至4年	5,847,966.25	4,668,746.75
4年至5年	1,149,406.24	800,388.16
5年以上	2,179,178.64	2,437,917.21
小计	517,320,987.07	252,367,449.31
减：应收账款坏账准备	23,661,798.92	19,676,382.80
合计	493,659,188.15	232,691,066.51

六、 财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款（续）

（2） 按坏账计提方法分类披露

2024年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按信用风险特征组合计提坏账准备	517,320,987.07	100.00	23,661,798.92	4.57	493,659,188.15

2023年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备	161,854.98	0.06	161,854.98	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	252,205,594.33	99.94	19,514,527.82	7.74	232,691,066.51
合计	252,367,449.31	100.00	19,676,382.80	7.80	232,691,066.51

于2024年12月31日，按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

账龄	账面余额	减值准备	计提比例（%）
6个月以内	383,085,579.51	2,290,403.18	0.60
6个月至1年	48,262,019.86	1,133,535.95	2.35
1年至2年	58,212,327.48	5,833,934.60	10.02
2年至3年	18,584,509.09	6,022,701.84	32.41
3年至4年	5,847,966.25	5,052,638.47	86.40
4年至5年	1,149,406.24	1,149,406.24	100.00
5年以上	2,179,178.64	2,179,178.64	100.00
合计	517,320,987.07	23,661,798.92	4.57

六、 财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款（续）

（2） 按坏账计提方法分类披露（续）

于2023年12月31日，组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

账龄	账面余额	减值准备	计提比例（%）
6个月以内	170,328,233.01	738,121.89	0.43
6个月至1年	34,823,607.73	1,271,267.96	3.65
1年至2年	31,310,881.85	5,504,670.18	17.58
2年至3年	7,835,819.62	4,161,921.17	53.11
3年至4年	4,668,746.75	4,600,241.25	98.53
4年至5年	800,388.16	800,388.16	100.00
5年以上	2,437,917.21	2,437,917.21	100.00
合计	252,205,594.33	19,514,527.82	7.74

（3） 坏账准备的情况

应收账款坏账准备的变动如下：

	2024年	2023年
年初余额	19,676,382.80	16,822,796.80
本年计提	7,625,966.78	3,897,757.38
本年收回或转回	(3,640,550.66)	(1,044,171.38)
年末余额	23,661,798.92	19,676,382.80

六、 财务报表主要项目注释（续）

3. 应收款项融资

	2024年12月31日	2023年12月31日
银行承兑汇票	1,914,392.02	400,000.00

4. 预付款项

预付款项按账龄列示如下：

	2024年12月31日		2023年12月31日	
	账面余额	比例（%）	账面余额	比例（%）
1年以内	4,195,021.73	99.67	4,513,404.62	99.68
1年至2年	14,000.00	0.33	14,506.48	0.32
合计	4,209,021.73	100.00	4,527,911.10	100.00

六、 财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款

	2024年12月31日	2023年12月31日
应收股利	73,000,000.00	65,000,000.00
应收利息	201,442.19	-
其他应收款	118,177,219.06	94,738,919.56
合计	191,378,661.25	159,738,919.56

应收股利

	2024年12月31日	2023年12月31日
中交（杭州）投资有限公司	73,000,000.00	65,000,000.00

应收利息

	2024年12月31日	2023年12月31日
关联方借款利息	201,442.19	-

于2024年12月31日及2023年12月31日，本公司无重要的逾期应收利息。

六、 财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

其他应收款

（1） 按账龄披露

	2024年12月31日	2023年12月31日
1年以内	90,020,417.42	49,225,566.24
1年至2年	2,234,049.66	25,205,800.97
2年至3年	5,725,228.19	408,107.68
3年至4年	349,786.11	118,869.61
4年至5年	118,869.61	287,058.72
5年以上	22,803,342.02	22,803,342.02
小计	121,251,693.01	98,048,745.24
减：其他应收款坏账准备	3,074,473.95	3,309,825.68
合计	118,177,219.06	94,738,919.56

（2） 按款项性质分类情况

	2024年12月31日	2023年12月31日
应收关联方款项	84,337,377.12	71,541,909.34
押金及保证金	12,976,860.72	4,914,856.98
代垫款	7,446,079.15	1,395,154.67
其他	16,491,376.02	20,196,824.25
合计	121,251,693.01	98,048,745.24

六、 财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

（3） 坏账准备计提情况

2024年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
低风险组合（注1）	107,596,455.79	88.74	269,592.20	0.25	107,326,863.59
正常风险组合（注2）	11,655,237.22	9.61	804,881.75	6.91	10,850,355.47
单项计提坏账准备 （注3）	2,000,000.00	1.65	2,000,000.00	100.00	-
合计	121,251,693.01	100.00	3,074,473.95	2.54	118,177,219.06

2023 年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
低风险组合（注1）	76,493,356.77	78.02	638,965.82	0.84	75,854,390.95
正常风险组合（注2）	19,555,388.47	19.94	670,859.86	3.43	18,884,528.61
单项计提坏账准备 （注3）	2,000,000.00	2.04	2,000,000.00	100.00	-
合计	98,048,745.24	100.00	3,309,825.68	3.38	94,738,919.56

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

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

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

六、 财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

（3） 坏账准备计提情况（续）

于2024年12月31日，按组合计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例（%）
低风险组合	107,596,455.79	269,592.20	0.25
正常风险组合	11,655,237.22	804,881.75	6.91
合计	119,251,693.01	1,074,473.95	0.90

于2023年12月31日，按组合计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例（%）
低风险组合	76,493,356.77	638,965.82	0.84
正常风险组合	19,555,388.47	670,859.86	3.43
合计	96,048,745.24	1,309,825.68	1.36

单项计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	2024年12月31日			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	
其他	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	存在一定回收风险

六、 财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

（3） 坏账准备计提情况（续）

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

2024年

	第一阶段 未来12个月预期信用 损失	第二阶段 整个存续期预期信用损 失 (未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
年初余额	429,122.00	380,703.68	2,500,000.00	3,309,825.68
年初余额在本年阶段转换	(632.49)	-	632.49	-
本年计提	161,403.60	242,722.94	-	404,126.54
本年转回	(17,568.39)	(621,909.88)	-	(639,478.27)
年末余额	572,324.72	1,516.74	2,500,632.49	3,074,473.95

六、 财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

（3） 坏账准备计提情况（续）

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

2023年

	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
年初余额	541,082.92	252,031.06	2,506,132.69	3,299,246.67
年初余额在本年阶段转换	(11,515.06)	11,515.06	-	-
本年计提	222,413.21	117,417.56	-	339,830.77
本年转回	(322,859.07)	(260.00)	(6,132.69)	(329,251.76)
年末余额	429,122.00	380,703.68	2,500,000.00	3,309,825.68

六、 财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

（4） 坏账准备的情况

其他应收款坏账准备的变动如下：

2024年

	年初余额	本年计提	本年收回或转回	年末余额
低风险组合及正常风险组合	1,309,825.68	404,126.54	(639,478.27)	1,074,473.95
单项计提坏账准备	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00
合计	3,309,825.68	404,126.54	(639,478.27)	3,074,473.95

六、 财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

（4） 坏账准备的情况（续）

2023年

	年初余额	本年计提	本年收回或转回	年末余额
低风险组合及正常风险组合	1,299,246.67	338,395.48	(327,816.47)	1,309,825.68
单项计提坏账准备	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00
合计	3,299,246.67	338,395.48	(327,816.47)	3,309,825.68

六、 财务报表主要项目注释（续）

6. 一年内到期的非流动资产

	2024年12月31日	2023年12月31日
一年内到期的长期应收款	6,450,000.00	6,450,000.00

7. 其他流动资产

	2024年12月31日	2023年12月31日
预缴税金	3,536,523.64	154,532.04
待抵扣税金	9,049,179.21	7,890,775.64
其他	2,778,706.03	233,733.96
合计	15,364,408.88	8,279,041.64

8. 长期股权投资

	2024年12月31日	2023年12月31日
联营企业	1,175,969.50	285,831,107.00

六、 财务报表主要项目注释（续）

8. 长期股权投资（续）

2024 年

被投资单位	投资成本	年初余额	减少投资	权益法下投资损益	年末余额	年末减值准备
联营企业						
中龙智慧科技服务（深圳）有限公司	980,000.00	1,157,530.44	-	18,439.06	1,175,969.50	-
重庆中交西南置业有限公司	368,400,000.00	284,673,576.56	(284,673,576.56)	-	-	-
合计	369,380,000.00	285,831,107.00	(284,673,576.56)	18,439.06	1,175,969.50	-

2023 年

被投资单位	投资成本	年初余额	权益法下投资损益	年末余额	年末减值准备
中龙智慧科技服务（深圳）有限公司	980,000.00	1,101,781.04	55,749.40	1,157,530.44	-
重庆中交西南置业有限公司	368,400,000.00	288,287,654.08	(3,614,077.52)	284,673,576.56	-
小计	369,380,000.00	289,389,435.12	(3,558,328.12)	285,831,107.00	-

六、 财务报表主要项目注释（续）

9. 其他权益工具投资

其他权益工具投资情况：

	2024年	2023年
中交高新科技产业发展有限公司	60,443,235.00	56,355,490.77
泰州中交一公局工程建设有限公司	2,530,967.58	2,436,000.00
天津中交一公局世通企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	100,000.00	100,000.00
天津中交一公局顺达企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	100,000.00	100,000.00
天津通达企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	-	100,000.00
合计	63,174,202.58	59,091,490.77

2024年

	本年计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的利得	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
按公允价值计量的对未上市公司的股权投资：			
中交高新科技产业发展有限公司	4,087,744.23	15,443,235.00	战略投资
泰州中交一公局工程建设有限公司	94,967.58	94,967.58	战略投资
中房集团汕头广联实业股份有限公司	-	(3,774,500.00)	战略投资
中房集团贸易股份有限公司	-	(1,000,000.00)	战略投资
合计	4,182,711.81	10,763,702.58	

2023年

	本年计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的利得	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
按公允价值计量的对未上市公司的股权投资：			
中交高新科技产业发展有限公司	3,532,405.77	11,355,490.77	战略投资
中房集团汕头广联实业股份有限公司	-	(3,774,500.00)	战略投资
中房集团贸易股份有限公司	-	(1,000,000.00)	战略投资
合计	3,532,405.77	6,580,990.77	

六、 财务报表主要项目注释（续）

10. 投资性房地产

采用成本模式的投资性房地产：

2024年

	房屋建筑物		土地使用权	合计
	完工	在建		
原价				
年初余额	267,499,901.37	14,012,104.37	420,000.00	281,932,005.74
购建支出	-	21,083,112.38	-	21,083,112.38
由在建转入完工	33,264,364.30	(33,264,364.30)	-	-
年末余额	300,764,265.67	1,830,852.45	420,000.00	303,015,118.12
累计折旧和摊销				
年初余额	149,241,701.79	-	208,841.10	149,450,542.89
计提	8,574,350.40	-	14,077.26	8,588,427.66
年末余额	157,816,052.19	-	222,918.36	158,038,970.55
账面价值				
年末	142,948,213.48	1,830,852.45	197,081.64	144,976,147.57
年初	118,258,199.58	14,012,104.37	211,158.90	132,481,462.85

六、 财务报表主要项目注释（续）

10. 投资性房地产（续）

采用成本模式的投资性房地产：（续）

2023年

	房屋建筑物		土地使用权	合计
	完工	在建		
原价				
年初余额	166,046,346.42	68,218,354.55	420,000.00	234,684,700.97
购建支出	-	47,247,304.77	-	47,247,304.77
由在建转入完工	101,453,554.95	(101,453,554.95)	-	-
年末余额	267,499,901.37	14,012,104.37	420,000.00	281,932,005.74
累计折旧和摊销				
年初余额	143,478,043.74	-	194,763.85	143,672,807.59
计提	5,763,658.05	-	14,077.25	5,777,735.30
年末余额	149,241,701.79	-	208,841.10	149,450,542.89
账面价值				
年末	118,258,199.58	14,012,104.37	211,158.90	132,481,462.85
年初	22,568,302.68	68,218,354.55	225,236.15	91,011,893.38

六、 财务报表主要项目注释（续）

11. 固定资产

（1） 固定资产情况

2024年

	房屋及建筑物	机械设备	运输设备	办公及电子设备	合计
原价					
年初余额	28,082,302.43	625,775.26	13,469,425.66	15,676,828.41	57,854,331.76
购置	-	-	684,625.90	2,585,647.16	3,270,273.06
报废、损毁	-	(47,352.21)	(199,591.64)	(2,568,244.71)	(2,815,188.56)
出售	-	-	(872,382.00)	-	(872,382.00)
年末余额	28,082,302.43	578,423.05	13,082,077.92	15,694,230.86	57,437,034.26
累计折旧					
年初余额	14,711,453.93	482,988.40	12,092,491.76	12,581,794.12	39,868,728.21
计提	762,401.00	30,087.74	778,925.91	1,197,530.20	2,768,944.85
报废、损毁	-	(47,352.21)	(199,591.64)	(2,566,541.10)	(2,813,484.95)
出售	-	-	(872,382.00)	-	(872,382.00)
年末余额	15,473,854.93	465,723.93	11,799,444.03	11,212,783.22	38,951,806.11
减值准备					
年初及年末余额	2,626,309.00	-	-	-	2,626,309.00
账面价值					
年末	9,982,138.50	112,699.12	1,282,633.89	4,481,447.64	15,858,919.15
年初	10,744,539.50	142,786.86	1,376,933.90	3,095,034.29	15,359,294.55

六、 财务报表主要项目注释（续）

11. 固定资产（续）

（1） 固定资产情况（续）

2023年

	房屋及建筑物	机械设备	运输设备	办公及电子设备	合计
原价					
年初余额	28,082,302.43	579,145.54	13,713,567.60	14,596,932.90	56,971,948.47
购置	-	-	33,539.82	2,127,964.13	2,161,503.95
报废、毁损	-	-	(19,133.18)	(1,001,438.90)	(1,020,572.08)
出售	-	-	(258,548.58)	--	(258,548.58)
重分类	-	46,629.72	-	(46,629.72)	-
年末余额	28,082,302.43	625,775.26	13,469,425.66	15,676,828.41	57,854,331.76
累计折旧					
年初余额	13,590,424.68	390,202.05	11,086,976.45	13,060,526.33	38,128,129.51
计提	1,095,381.77	53,589.04	1,055,992.64	787,692.12	2,992,655.57
报废、毁损	-	-	(19,133.18)	(974,375.11)	(993,508.29)
出售	-	-	-	(258,548.58)	(258,548.58)
重分类	25,647.48	39,197.31	(31,344.15)	(33,500.64)	-
年末余额	14,711,453.93	482,988.40	12,092,491.76	12,581,794.12	39,868,728.21
减值准备					
年初及年末余额	2,626,309.00	-	-	-	2,626,309.00
账面价值					
年末	10,744,539.50	142,786.86	1,376,933.90	3,095,034.29	15,359,294.55
年初	11,865,568.75	188,943.49	2,626,591.15	1,536,406.57	16,217,509.96

（2） 暂时闲置的固定资产情况

2024 年 12 月 31 日

项目	账面原值	累计折旧	账面价值	备注
房屋及建筑物	2,326,475.04	898,277.77	1,428,197.27	雅景湾会所102房

2023 年 12 月 31 日

项目	账面原值	累计折旧	账面价值	备注
房屋及建筑物	2,326,475.04	820,728.61	1,505,746.43	雅景湾会所102房

六、 财务报表主要项目注释（续）

12. 使用权资产

2024年

	房屋及建筑物
原价	
年初余额	29,582,805.10
其他变动	(31,671.41)
年末余额	29,551,133.69
累计折旧	
年初余额	10,814,652.67
计提	5,511,912.14
其他变动	(31,671.41)
年末余额	16,294,893.40
账面价值	
年末	13,256,240.29
年初	18,768,152.43

六、 财务报表主要项目注释（续）

12. 使用权资产（续）

2023年

	房屋及建筑物
原价	
年初余额	22,740,712.20
增加	6,842,092.90
年末余额	29,582,805.10
累计折旧	
年初余额	5,334,411.92
计提	5,480,240.75
年末余额	10,814,652.67
账面价值	
年末	18,768,152.43
年初	17,406,300.28

六、 财务报表主要项目注释（续）

13. 长期待摊费用

2024年

	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
装修费用	24,686,372.68	7,754,615.74	3,632,556.42	28,808,432.00
其他	20,839.11	-	11,355.36	9,483.75
合计	24,707,211.79	7,754,615.74	3,643,911.78	28,817,915.75

2023年

	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
装修费用	3,344,977.60	23,450,490.11	2,109,095.03	24,686,372.68
其他	29,877.72	-	9,038.61	20,839.11
合计	3,374,855.32	23,450,490.11	2,118,133.64	24,707,211.79

14. 递延所得税资产/负债

（1） 未经抵销的递延所得税资产

	2024年12月31日		2023年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
未抵扣亏损	29,817,093.37	7,454,273.34	16,241,852.63	4,060,463.16
资产减值准备	29,171,417.77	6,851,454.79	25,584,346.68	6,081,822.78
租赁负债	15,700,667.37	2,576,858.31	19,625,011.33	3,172,713.30
其他	7,174,500.00	1,793,625.00	7,174,500.00	1,793,625.00
合计	81,863,678.51	18,676,211.44	68,625,710.64	15,108,624.24

六、 财务报表主要项目注释（续）

14. 递延所得税资产/负债（续）

（2） 未经抵销的递延所得税负债

	2024年12月31日		2023年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
评估增值	1,278,406.00	319,601.50	1,278,406.00	319,601.50
使用权资产	13,256,240.29	1,965,751.55	18,768,152.43	2,958,498.58
其他	36,802,468.34	9,200,617.12	29,109,654.70	7,277,413.68
合计	51,337,114.63	11,485,970.17	49,156,213.13	10,555,513.76

（3） 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

	2024年12月31日		2023年12月31日	
	抵销金额	抵销后余额	抵销金额	抵销后余额
递延所得税资产	4,756,903.43	13,919,308.01	4,532,601.22	10,576,023.02
递延所得税负债	4,756,903.43	6,729,066.74	4,532,601.22	6,022,912.54

（4） 未确认递延所得税资产明细

	2024年12月31日	2023年12月31日
可抵扣暂时性差异	265,852.68	28,170.81
可抵扣亏损	55,710,021.66	32,222,707.10
合计	55,975,874.34	32,250,877.91

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

六、 财务报表主要项目注释（续）

14. 递延所得税资产/负债（续）

（5） 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的到期日分析

	2024年12月31日	2023年12月31日
2025年	8,292,137.09	8,324,520.29
2026年	14,127,513.35	14,127,513.35
2027年	9,770,673.46	9,770,673.46
2029年	23,519,697.76	-
合计	55,710,021.66	32,222,707.10

15. 其他非流动资产

	2024年12月31日	2023年12月31日
合同取得成本	392,719.33	534,393.43
其他	7,005,858.74	6,033,888.32
合计	7,398,578.07	6,568,281.75

六、 财务报表主要项目注释（续）

16. 所有权或使用权受限的资产

2024年

	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	9,658,634.75	9,658,634.75	注1	注1
投资性房地产	142,305,754.57	142,305,754.57	抵押	注2
固定资产	9,408,092.15	9,408,092.15	抵押	注2
合计	161,372,481.47	161,372,481.47		

2023年

	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	9,345,038.23	9,345,038.23	注1	注1
投资性房地产	88,234,582.79	88,234,582.79	抵押	注2
固定资产	10,085,454.31	10,085,454.31	抵押	注2
合计	107,665,075.33	107,665,075.33		

注1：货币资金用作按规定缴存的住房基金、项目保证金等而所有权或使用权受到限制。

注2：投资性房地产及固定资产用于抵押以实现融资。

六、 财务报表主要项目注释（续）

17. 应付账款

	2024年12月31日	2023年12月31日
应付工程款	250,656,969.95	126,689,553.60
应付工程保留金	2,237,385.36	1,995,208.00
应付设备采购款	746,311.64	2,043,965.12
应付材料款	11,218,276.36	1,845,121.92
其他	59,223,497.46	17,663,115.34
合计	324,082,440.77	150,236,963.98

于2024年12月31日及2023年12月31日，本公司无账龄超过一年的重要应付账款。

18. 预收款项

（1） 预收款项列示

	2024年12月31日	2023年12月31日
1年以内	14,077,479.33	8,041,451.64
1年以上	32,353.91	185,162.33
合计	14,109,833.24	8,226,613.97

预收款项按性质分类如下：

	2024年12月31日	2023年12月31日
租赁费	14,109,833.24	8,226,613.97

六、 财务报表主要项目注释（续）

19. 合同负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
物业、停车管理费	59,319,484.10	38,386,365.33
其他	6,627,090.27	4,458,018.73
合计	65,946,574.37	42,844,384.06

20. 应付职工薪酬

（1） 应付职工薪酬列示

2024年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	12,093,616.77	165,736,741.67	160,360,273.25	17,470,085.19
离职后福利（设定提存计划）	1,454,965.19	16,158,084.61	15,708,051.42	1,904,998.38
辞退福利	143,849.00	721,632.42	865,481.42	-
一年内到期的其他福利	30,614.75	7,406,690.77	7,406,690.77	30,614.75
合计	13,723,045.71	190,023,149.47	184,340,496.86	19,405,698.32

2023年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	12,690,232.55	137,834,470.14	138,431,085.92	12,093,616.77
离职后福利（设定提存计划）	670,212.08	15,192,242.03	14,407,488.92	1,454,965.19
辞退福利	205,147.00	1,323,719.19	1,385,017.19	143,849.00
一年内到期的其他福利	55,000.00	148,777.03	173,162.28	30,614.75
合计	13,620,591.63	154,499,208.39	154,396,754.31	13,723,045.71

六、 财务报表主要项目注释（续）

20. 应付职工薪酬（续）

（2） 短期薪酬列示

2024年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	9,620,669.45	112,123,571.69	106,722,152.49	15,022,088.65
职工福利费	28,600.00	8,312,677.24	8,341,277.24	-
社会保险费	601,076.07	10,335,388.54	9,888,979.15	1,047,485.46
其中：医疗保险费	504,169.96	9,148,135.10	8,753,434.51	898,870.55
工伤保险费	40,929.62	397,038.47	392,873.68	45,094.41
生育保险费	55,976.49	300,848.44	253,304.43	103,520.50
其他	-	489,366.53	489,366.53	-
住房公积金	523,743.78	10,469,027.85	9,897,213.45	1,095,558.18
工会经费和职工教育经费	888,629.79	1,632,137.30	2,015,417.87	505,349.22
其他短期薪酬	430,897.68	22,863,939.05	23,495,233.05	(200,396.32)
合计	12,093,616.77	165,736,741.67	160,360,273.25	17,470,085.19

2023年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	11,358,929.82	110,203,520.69	111,941,781.06	9,620,669.45
职工福利费	17,800.00	7,006,362.03	6,995,562.03	28,600.00
社会保险费	352,303.17	8,216,204.49	7,967,431.59	601,076.07
其中：医疗保险费	327,663.36	7,387,318.43	7,210,811.83	504,169.96
工伤保险费	13,236.11	318,659.60	290,966.09	40,929.62
生育保险费	11,403.70	256,023.58	211,450.79	55,976.49
其他	-	254,202.88	254,202.88	-
住房公积金	190,179.78	8,036,863.33	7,703,299.33	523,743.78
工会经费和职工教育经费	641,019.78	1,574,423.97	1,326,813.96	888,629.79
其他短期薪酬	130,000.00	2,797,095.63	2,496,197.95	430,897.68
合计	12,690,232.55	137,834,470.14	138,431,085.92	12,093,616.77

六、财务报表主要项目注释（续）

20. 应付职工薪酬（续）

（3） 设定提存计划列示

2024年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	944,801.45	15,625,702.01	14,754,694.93	1,815,808.53
失业保险费	51,763.74	513,651.79	489,159.13	76,256.40
企业年金缴费	458,400.00	18,730.81	464,197.36	12,933.45
合计	1,454,965.19	16,158,084.61	15,708,051.42	1,904,998.38

2023年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	362,737.01	12,692,265.64	12,110,201.20	944,801.45
失业保险费	13,983.05	370,531.15	332,750.46	51,763.74
企业年金缴费	293,492.02	2,129,445.24	1,964,537.26	458,400.00
合计	670,212.08	15,192,242.03	14,407,488.92	1,454,965.19

21. 应交税费

	2024年12月31日	2023年12月31日
所得税	24,499,500.39	35,492,210.13
增值税	19,897,938.18	16,316,365.18
城市维护建设税	810,332.81	554,163.11
教育费附加	412,723.66	251,037.42
地方教育费附加	252,637.51	143,078.23
其他	655,627.22	182,341.25
合计	46,528,759.77	52,939,195.32

六、 财务报表主要项目注释（续）

22. 其他应付款

	2024年12月31日	2023年12月31日
应付股利	43,038,698.07	57,644,180.01
其他应付款	140,671,491.62	117,503,620.27
合计	183,710,189.69	175,147,800.28

应付股利

	2024年12月31日	2023年12月31日
普通股股利	2,874,750.00	2,874,750.00
应付少数股东股利	40,163,948.07	54,769,430.01
合计	43,038,698.07	57,644,180.01

其他应付款

（1） 按款项性质分类情况

	2024年12月31日	2023年12月31日
保证金	70,523,498.74	73,478,518.95
应付关联方款项	12,458,199.99	9,155,079.78
其他	57,689,792.89	34,870,021.54
合计	140,671,491.62	117,503,620.27

六、 财务报表主要项目注释（续）

23. 一年内到期的非流动负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
一年内到期的长期借款（附注五、25）	48,562,567.69	34,704,061.85
一年内到期的租赁负债（附注五、26）	7,821,851.80	7,548,117.87
一年内到期的长期应付款（附注五、27）	2,580,685.51	1,788,766.20
合计	58,965,105.00	44,040,945.92

24. 其他流动负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
待转销项税	11,480,434.27	6,378,611.79

25. 长期借款

	2024年12月31日	2023年12月31日
保证借款	69,195,848.74	103,830,208.42
抵押且质押借款	44,954,628.33	-
小计	114,150,477.07	103,830,208.42
减：一年内到期的长期借款（附注五、23）	48,562,567.69	34,704,061.85
合计	65,587,909.38	69,126,146.57

于2024年12月31日，上述借款的年利率为3.30%至4.38%（2023年12月31日：3.30%）。

六、 财务报表主要项目注释（续）

26. 租赁负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
房屋及建筑物	15,700,667.37	19,625,011.33
减：一年内到期的租赁负债（附注五、23）	7,821,851.80	7,548,117.87
合计	7,878,815.57	12,076,893.46

27. 长期应付款

	2024年12月31日	2023年12月31日
其他	8,234,368.11	8,097,118.64
减：一年内到期的长期应付款（附注五、23）	2,580,685.51	1,788,766.20
合计	5,653,682.60	6,308,352.44

28. 长期应付职工薪酬

	2024年12月31日	2023年12月31日
设定受益计划-离职后福利	7,825,640.58	7,037,896.92

六、 财务报表主要项目注释（续）

29. 营业收入和营业成本

（1） 营业收入和营业成本情况

	2024年	
	收入	成本
主营业务	1,039,434,468.38	743,116,865.69
其他业务	57,682,996.09	52,311,540.49
合计	1,097,117,464.47	795,428,406.18

	2023年	
	收入	成本
主营业务	660,184,170.04	432,199,918.79
其他业务	70,797,894.61	50,465,851.78
合计	730,982,064.65	482,665,770.57

30. 税金及附加

	2024年	2023年
城市维护建设税	2,754,007.55	2,083,964.18
房产税	2,038,707.85	2,083,240.09
教育费附加	1,293,763.38	949,677.75
地方教育费附加	865,566.64	633,964.11
其他	1,038,520.98	1,041,806.32
合计	7,990,566.40	6,792,652.45

六、 财务报表主要项目注释（续）

31. 销售费用

	2024年	2023年
职工薪酬	23,780,268.85	6,852,537.44
广告宣传费	1,585,110.20	2,146,988.30
其他	11,354,300.80	7,857,871.90
合计	36,719,679.85	16,857,397.64

32. 管理费用

	2024年	2023年
职工薪酬	88,151,558.60	66,866,516.11
差旅交通费	6,403,907.48	5,176,968.18
使用权资产折旧费	3,361,982.43	3,330,311.06
办公费	2,941,919.40	3,835,014.21
信息化费用	2,811,719.31	1,004,534.07
咨询费	2,355,276.55	5,637,587.90
固定资产折旧费	1,664,579.70	2,199,240.32
物业管理费	1,452,412.08	1,005,211.37
长期待摊费用摊销	1,242,948.86	614,275.07
其他	9,046,425.36	7,585,393.27
合计	119,432,729.77	97,255,051.56

六、 财务报表主要项目注释（续）

33. 财务费用

	2024年	2023年
借款利息支出	4,549,629.13	6,134,522.00
减：利息资本化金额	107,185.01	3,042,914.90
租赁负债中含融资成分利息	289,678.17	408,135.52
减：利息收入	8,236,887.77	29,420,486.92
手续费及其他支出	702,731.64	1,076,963.32
合计	(2,802,033.84)	(24,843,780.98)

34. 其他收益

	2024年	2023年	与资产/收益相关
政府补助	569,807.35	307,647.25	与收益相关
增值税加计扣除	153,192.95	964,058.10	与收益相关
个人所得税手续费返还	122,940.63	270,790.72	与收益相关
其他	10,205.16	-	与收益相关
合计	856,146.09	1,542,496.07	

35. 投资收益

	2024年	2023年
权益法核算的长期股权投资因被投资单位损益变动确认的投资收益	18,439.06	(3,558,328.12)
成本法核算的长期股权投资取得股利产生的投资收益	8,000,000.00	-
其他	18.85	-
合计	8,018,457.91	(3,558,328.12)

六、 财务报表主要项目注释（续）

36. 信用减值损失

	2024年	2023年
应收账款坏账损失	3,985,416.12	2,853,586.00
其他应收款坏账损失	(235,351.73)	10,579.01
合计	3,750,064.39	2,864,165.01

37. 资产减值损失

	2024年	2023年
合同资产减值损失	38,289.61	34,983.89

38. 所得税费用

	2024年	2023年
当期所得税费用	36,945,036.36	36,681,447.04
递延所得税费用	(3,659,066.85)	(4,244,041.78)
合计	33,285,969.51	32,437,405.26

六、 财务报表主要项目注释（续）

38. 所得税费用（续）

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2024年	2023年
利润总额	131,143,614.93	146,186,314.57
按法定税率25%计算的所得税费用	32,785,903.73	36,546,578.64
子公司适用不同税率的影响	(1,364,436.37)	(2,474,099.96)
调整以前期间所得税的影响	43,441.29	273,578.78
归属于合营企业和联营企业的损益	(4,609.77)	889,582.03
非应税收入的影响	(2,000,000.00)	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	(468,795.64)	749,635.57
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异的影响或可抵扣亏损的影响	5,931,249.11	(490,713.75)
利用以前年度可抵扣亏损	-	(1,396,083.07)
所得税减免	(1,636,782.84)	(1,445,738.42)
其他	-	(215,334.56)
所得税费用	33,285,969.51	32,437,405.26

七、 合并范围的变更

1. 同一控制下企业合并

于 2024 年 11 月 28 日，本公司自中交集团、中交房地产集团、中交一公局集团有限公司及中交投资有限公司以现金对价 699,948,400.00 元获得中交物业服务集团有限公司 100% 股权。交易完成后，本公司获得对中交物业服务集团有限公司的控制权。本公司与中交物业服务集团有限公司于合并前后均受本公司之母公司最终控制且该控制并非暂时性，故该交易属于同一控制下企业合并，比较财务报表数据及附注已经过重述。

同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日经营成果和现金流量列示如下：

	合并当年年初至合并日	2023年
营业收入	783,456,411.88	563,258,973.95
净利润	65,714,005.45	69,522,684.34
现金流量净额	(86,017,605.56)	197,844,224.31

合并日被合并方资产、负债的账面价值：

	合并日	2023年12月31日
流动资产	826,740,412.21	578,464,453.92
非流动资产	58,648,703.66	48,614,255.50
资产合计	885,389,115.87	627,078,709.42
流动负债	540,977,779.25	349,841,644.00
非流动负债	19,575,209.68	18,114,943.93
负债合计	560,552,988.93	367,956,587.93
净资产	324,836,126.94	259,122,121.49
减：少数股东权益	22,247,849.25	15,044,459.80
取得的净资产	302,588,277.69	244,077,661.69

八、 在其他主体中的权益

1. 拟保留主要子公司信息

子公司名称	主要经营地/ 注册地	业务性质	直接持股 比例（%）	间接持股 比例（%）	取得方式
中交地产产业发展有限公司	深圳	工业厂房租赁	100.00	-	反向购买
长沙瑞季酒店管理有限公司	长沙	酒店管理	-	100.00	设立
上海远通置业有限公司	上海	写字楼租赁	-	100.00	同一控制下 企业合并
中交房地产管理集团有限公司	北京	项目投资管理及代建服务	100.00	-	同一控制下 企业合并
中交石家庄房地产开发有限公司	石家庄	房地产开发	-	51.00	同一控制下 企业合并
中交物业服务集团有限公司（附注六）	北京	物业管理	100.00	-	同一控制下 企业合并
中交物业服务（北京）有限公司（注1）	北京	物业管理	-	100.00	
中交物业服务（广州）有限公司（注2）	广州	物业管理	-	70.00	
中交物业服务（海南）有限公司（注3）	三亚	物业管理	-	51.00	
中交物业服务（重庆）有限公司（注4）	重庆	物业管理	-	100.00	
中交城市运营管理有限公司	北京	物业管理	-	100.00	
重庆锦颂物业服务服务有限公司	重庆	物业管理	-	100.00	

注 1： 中交地产北京物业有限公司于 2025 年 1 月更名为中交物业服务（北京）有限公司。

注 2： 中交物业广州有限公司于 2025 年 1 月更名为中交物业服务（广州）有限公司。

注 3： 中交物业（海南）有限公司于 2025 年 1 月更名为中交物业服务（海南）有限公司。

注 4： 重庆中交物业管理有限公司于 2025 年 1 月更名为中交物业服务（重庆）有限公司。

九、 关联方关系及其交易

1. 母公司

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

本公司的最终控制方为中交集团。

2. 备考财务报表主要公司

本备考合并财务报表主要公司信息详见附注八、1。

九、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方

关联方名称	关联方关系
中交一公局集团有限公司	同受中交集团控制
中国交通建设股份有限公司	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
中交财信（聊城市）建设投资有限公司	同受中交集团控制
海南中交总部经济发展有限公司	同受中交集团控制
中交七鲤古镇（赣州）文化发展有限公司（注1）	同受中交集团控制
中交轨道交通运营有限公司	同受中交集团控制
上海振华重工（集团）股份有限公司	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
中交建筑集团有限公司	同受中交集团控制
重庆中交置业有限公司	同受中交集团控制
中交第一航务工程勘察设计院有限公司	同受中交集团控制
中交天津航道局有限公司	同受中交集团控制
上海航道物流有限公司	同受中交集团控制
中交投资有限公司	同受中交集团控制
三亚中交瀚星投资有限公司	同受中交集团控制
中交瑞通建筑工程有限公司	同受中交集团控制
中国交通信息科技集团有限公司	同受中交集团控制
中交综合规划设计院有限公司	同受中交集团控制
北京华通公路桥梁监理咨询有限公司	同受中交集团控制
中交一公局土木工程建筑研究院有限公司	同受中交集团控制
中交装配式建筑科技有限公司	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
中交未名环保有限公司	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
中交第四航务工程局有限公司新会分公司	同受中交集团控制
北京凯通物资有限公司	同受中交集团控制
北京首都环线高速公路有限公司	同受中交集团控制
重庆中交江泸北线高速公路有限公司	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
南京中交置业有限公司	同受中交集团控制
中交（厦门）电子商务有限公司	同受中交集团控制
中交上海航道勘察设计研究院有限公司	同受中交集团控制
中交投资咨询（北京）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
中交海洋投资控股有限公司	同受中交集团控制

九、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
重庆二航置业发展有限公司	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
中交财务有限公司	同受中交集团控制
中交嘉博智慧停车服务（重庆）有限公司	同受中交集团控制
中交一公局重庆城市建设发展有限公司	同受中交集团控制
中交隧道局（北京）置业有限公司	同受中交集团控制
福建汉吉斯冷链物流有限公司	同受中交集团控制
上海中交三航城市建设发展有限公司	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
中交上海航道局有限公司	同受中交集团控制
中交铁道设计研究总院有限公司	同受中交集团控制
中交（大连）置业发展有限公司	同受中交集团控制
中交疏浚（集团）股份有限公司	同受中交集团控制
中交重投置业有限公司	同受中交集团控制
南通振华重型装备制造有限公司	同受中交集团控制
南京中交万正置业有限公司	同受中交集团控制
上海达华测绘科技有限公司	同受中交集团控制
中交一公局集团（江阴）霞客湾科学城投资建设 有限公司	同受中交集团控制
湖北中城乡香榭房地产开发有限公司	同受中交集团控制
贵州中交德余高速公路有限公司	同受中交集团控制
天津中交城市发展有限公司	同受中交集团控制
中交（汕头市）置业有限公司	同受中交集团控制
中国水利电力对外有限公司	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
重庆中交北兴置业有限公司	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
中港疏浚有限公司	同受中交集团控制
中交一公局（长沙）建设投资有限公司	同受中交集团控制
上海交通建设总承包有限公司	同受中交集团控制
中交第二航务工程勘察设计院有限公司	同受中交集团控制
中交一公局厦门工程有限公司	同受中交集团控制
中交（上饶）汽车综合试验有限公司	同受中交集团控制
中交第二公路工程局有限公司	同受中交集团控制
中交（浙江）智慧交通产业发展有限公司	同受中交集团控制
中交机电工程局有限公司	同受中交集团控制

九、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
中交（济南）科技创新发展有限责任公司	同受中交集团控制
中交世通（重庆）重工有限公司	同受中交集团控制
中交第四公路工程局有限公司	同受中交集团控制
中交城市更新有限公司	同受中交集团控制
中交第三航务工程局有限公司	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
上海振华重工宾馆有限公司	同受中交集团控制
中国城乡控股集团有限公司	同受中交集团控制
中交高新科技产业发展有限公司	同受中交集团控制
汉中中交投资有限公司	同受中交集团控制
中交（厦门）投资有限公司	同受中交集团控制
重庆中交城市开发有限公司	同受中交集团控制
中交阳明（资阳）置业有限公司	同受中交集团控制
中交四航局第一工程有限公司	同受中交集团控制
中交四航局第二工程有限公司	同受中交集团控制
中交浚浦建筑科技（上海）有限公司	同受中交集团控制
上海振华重工（集团）张家港港机有限公司	同受中交集团控制
北京中交紫光科技有限公司	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
上海振华重工集团（南通）传动机械有限公司	同受中交集团控制
中交产业投资控股有限公司	同受中交集团控制
南京中交商旅置业有限公司	同受中交集团控制
中交生态环境建设有限公司（注2）	同受中交集团控制
中交一公局第五工程有限公司	同受中交集团控制
中交星宇科技有限公司	同受中交集团控制
中交一公局第四工程有限公司	同受中交集团控制
中国交通物资有限公司	同受中交集团控制
中交（资阳）投资建设有限公司	同受中交集团控制
贵州航空港投资发展有限公司	同受中交集团控制
武汉中交协同创新投资发展有限公司	同受中交集团控制
重庆中交渝武高速公路有限公司	同受中交集团控制
中交融资租赁有限公司	同受中交集团控制
中交设计咨询集团股份有限公司	同受中交集团控制
中交水运规划设计院有限公司	同受中交集团控制
中交江海生态环境科技有限公司	同受中交集团控制
重庆中交井双置业有限公司	同受中交集团控制

九、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
上海中交海德交通科技股份有限公司	同受中交集团控制
中交基础设施养护集团工程有限公司	同受中交集团控制
重庆中交渝西城市建设开发有限公司	同受中交集团控制
中交一公局西南工程有限公司	同受中交集团控制
中交第二航务工程局有限公司	同受中交集团控制
中交西部投资有限公司	同受中交集团控制
重庆中交铜安高速公路有限公司	同受中交集团控制
中龙智慧科技服务（深圳）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
中交一公局集团华中工程有限公司	同受中交集团控制
中国公路车辆机械有限公司	同受中交集团控制
达州康态建设投资有限公司	同受中交集团控制
湖北中交咸通高速公路有限公司	同受中交集团控制
三亚凤凰岛发展有限公司	同受中交集团控制
重庆中交丽景置业有限公司	同受中交集团控制
中交四航局第三工程有限公司	同受中交集团控制
安徽中交广航城市建设有限公司	同受中交集团控制
中交物业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交雄安产业发展有限公司	同受中交房地产集团控制
武汉锦绣雅和置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交（天津）房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
重庆中交西南置业有限公司	同受中交房地产集团控制
北京力盈房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
北京力汇房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
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
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
重庆中交西南置业有限公司	同受中交房地产集团控制
北京力盈房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
北京力汇房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
重庆中交云栖美庐置业有限公司	同受中交房地产集团控制
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
中交广州港口物业有限公司	同受中交房地产集团控制
长沙中交金久置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交（巴中）投资发展有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产武汉开发有限公司	同受中交房地产集团控制

九、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

中交地产宜兴有限公司	同受中交房地产集团控制
中交（杭州）投资有限公司	同受中交房地产集团控制
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
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
天津港湾置业有限公司	同受中交房地产集团控制
河北雄安启晨置业有限公司	同受中交房地产集团控制
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
重庆嘉熹房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
盘锦中房京昊房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
嘉兴新瑞置业有限公司	同受中交房地产集团控制
重庆中交西园雅集置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产舟山有限公司	同受中交房地产集团控制
海南中都置业管理有限公司	同受中交房地产集团控制
广西鹿鸣置业管理有限公司	同受中交房地产集团控制
粤东中交地产（惠州）有限公司	同受中交房地产集团控制
惠州中交雅颂置业有限公司	同受中交房地产集团控制
长沙金拾通达房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
惠州中交置业有限公司	同受中交房地产集团控制

注1： 中交七鲤古镇（赣州）文化旅游有限公司于2024年11月将公司名称变更为中交七鲤古镇（赣州）文化发展有限公司。

注2： 中交生态环保投资有限公司于2025年3月将公司名称变更为中交生态环境建设有限公司。

九、 关联方关系及其交易（续）

4. 关联方交易

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

（1） 向关联方销售商品或提供劳务

关联方	关联交易内容	2024年度	2023年度
中国交通建设股份有限公司	物业服务收入、资产管理等	39,898,225.53	16,749,970.70
中交一公局集团有限公司	物业服务收入、资产管理等	36,813,045.71	53,326,962.75
中交一公局集团建筑工程有限公司	物业服务收入等	27,445,155.99	16,030.09
中交物业有限公司	物业服务收入等	24,345,328.61	-
中交财信（聊城市）建设投资有限公司	物业服务收入等	17,084,599.21	30,976,060.43
海南中交总部经济发展有限公司	物业服务收入等	16,369,620.94	1,109,268.76
中交七鲤古镇（赣州）文化发展有限公司	物业服务收入等	14,085,815.09	3,085,824.79
中交轨道交通运营有限公司	物业服务收入等	12,606,693.02	3,438,500.01
上海振华重工（集团）股份有限公司	物业服务收入等	11,373,211.49	4,779,212.94
中交滨江（上海）建设管理有限公司	物业服务收入等	10,423,513.97	268,300.05
中交建筑集团有限公司	物业服务收入等	9,916,250.09	3,090,907.15
中交雄安产业发展有限公司	物业服务收入等	9,411,238.19	-
华通置业有限公司	代建收入	9,367,861.06	47,573,342.37
重庆中交置业有限公司	物业服务收入等	8,173,271.61	8,500,036.60
中交第一航务工程勘察设计院有限公司	物业服务收入等	7,919,811.34	-
中交房地产集团	代建收入等	7,844,741.26	3,773,584.91
中交天津航道局有限公司	物业服务收入等	7,673,618.09	-
上海航道物流有限公司	物业服务收入等	7,317,644.32	-
中交投资有限公司	物业服务收入等	7,011,362.43	4,440,363.51
三亚中交瀚星投资有限公司	物业服务收入等	4,031,630.21	8,777,216.64
其他小额	销售商品/提供劳务	205,709,247.14	88,251,806.05
合计		494,821,885.30	278,157,387.75

（2） 自关联方购买商品或接受服务

关联方	关联交易内容	2024年度	2023年度
中交瑞通建筑工程有限公司	接受建造劳务	5,098,986.02	30,120,226.88
中龙智慧科技服务（深圳）有限公司	物业管理服务	4,347,044.85	6,685,738.88
重庆中交云栖美庐置业有限公司	咨询服务	801,886.79	18,867,924.53
其他小额	购买商品/接受劳务	6,682,536.20	6,654,796.87

九、 关联方关系及其交易（续）

4. 关联方交易（续）

（3） 租赁

本公司作为出租人

承租方名称	关联交易内容	2024年度	2023年度
华通置业有限公司	房屋租赁收入	4,275,118.06	4,272,556.36
中交滨江（上海）建设管理有限公司	车辆租赁收入	150,884.97	48,672.56

本公司作为承租人

出租方名称	关联交易内容	2024年度	2023年度
中交一公局集团有限公司	办公室租赁	44,100,159.50	-
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	办公室租赁	2,641,237.82	2,598,642.20
北京首都环线高速公路有限公司	高速服务区租赁	1,376,146.79	-
中交四航局第二工程有限公司	停车场租赁	925,020.21	-
中交物业有限公司	办公室租赁	747,396.12	4,300,179.29
中交广州港口物业有限公司	车辆租赁	5,309.72	-

九、 关联方关系及其交易（续）

4. 关联方交易（续）

（4） 关联方资金拆出

2024年

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
长沙中交金久置业有限公司	9,990,000.00	2024/6/11	2024/9/10
	54,945,000.00	2024/9/9	2025/9/10
华通置业有限公司	6,450,000.00	2023/12/1	2024/5/30
	6,450,000.00	2024/5/31	2024/11/30
	6,450,000.00	2024/12/1	2025/11/8

2023年

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	5,000,000.00	2022/9/30	2023/9/21
	1,500,000.00	2022/10/8	2023/9/21
	6,450,000.00	2022/11/25	2023/5/30
华通置业有限公司	6,450,000.00	2023/5/31	2023/11/30
	6,450,000.00	2023/12/1	2024/5/30

（5） 收取资金使用费（利息收入）

关联方	2024年	2023年
长沙中交金久置业有限公司	190,039.80	-
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	-	176,738.18
合计	190,039.80	176,738.18

（6） 其他主要关联交易

2024 年度，如附注六、1 所述：本公司与中交房地产集团、中交一公局集团有限公司、中交投资有限公司、中交集团签订股权转让协议，本公司以对价 699,948,400.00 元获得中交物业服务集团有限公司 100%股权，上述交易完成后本公司持有中交物业服务集团有限公司 100%股权。

2024 年，本集团收回年初归集于中交物业有限公司资金池账户的资金 45,730,245.59 元，收取的利息收入为零。2023 年，本集团累计归集至中交物业有限公司资金池的资金金额为 35,930,175.58 元，从中交物业资金池账户划拨回本集团账户的资金金额为 67,370,228.02 元，收取的利息收入为零。

中交地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2023年度及2024年度

人民币元

九、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额

	2024年12月31日		2023年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款				
中交一公局集团建筑工程有限公司	28,311,246.37	141,556.24	18,114.00	90.57
中交一公局集团有限公司	27,323,529.42	138,096.15	21,289,629.63	105,840.75
三亚中交瀚星投资有限公司	18,913,559.07	94,567.80	14,640,031.05	681,714.38
中交物业有限公司	18,602,698.26	93,006.95	10,145,756.48	50,274.67
海南中交总部经济发展有限公司	17,327,630.71	86,638.17	1,012,757.37	815.34
中交财信（聊城市）建设投资有限公司	15,022,337.50	75,111.69	9,646,412.18	46,567.31
中国交通建设股份有限公司	13,867,880.99	69,339.40	8,052,799.78	39,356.67
中交房地产集团	12,000,000.00	-	8,000,000.00	-
中交（巴中）投资发展有限公司	8,161,410.33	40,807.04	5,853,018.84	-
中交中南工程局有限公司	7,213,317.75	36,066.60	188,679.25	943.40
中交七鲤古镇（赣州）文化发展有限公司	6,070,232.74	30,351.16	3,938,950.85	19,694.75
中交地产武汉开发有限公司	5,555,750.57	2,587,204.32	5,389,075.35	3,106,891.78
中交轨道交通运营有限公司	3,957,492.15	19,787.46	3,578,482.55	17,892.41
中交地产宜兴有限公司	3,880,906.14	19,404.53	8,903,179.45	-
其他	103,464,097.61	784,529.49	35,748,911.63	521,378.35
合计	289,672,089.61	4,216,467.00	136,405,798.41	4,591,460.38
预付款项				
其他	553,181.56	-	162,502.20	-
应收股利				
中交（杭州）投资有限公司	73,000,000.00	-	65,000,000.00	-
应收利息				
长沙中交金久置业有限公司	201,442.19	-	-	-
其他应收款				
长沙中交金久置业有限公司	54,945,000.00	-	-	-
中交地产青岛城阳置业有限公司	18,500,000.00	-	18,500,000.00	-
华通置业有限公司	5,450,530.00	-	5,450,530.00	-
中交一公局集团有限公司	4,034,369.14	756.93	246,247.56	-
中交物业有限公司	-	-	45,730,245.59	384,670.60
其他	1,407,477.98	17,837.69	1,614,886.19	3,691.17
合计	84,337,377.12	18,594.62	71,541,909.34	388,361.77
合同资产				
中国交通建设股份有限公司	3,567,834.61	-	3,567,834.61	-
北京一二零一印刷有限公司	1,139,847.45	-	-	-
合计	4,707,682.06	-	3,567,834.61	-
一年内到期的长期应收款				
华通置业有限公司	6,450,000.00	-	6,450,000.00	-

九、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

	2024年12月31日	2023年12月31日
应付款项		
中交一公局集团有限公司	42,185,959.94	12,757,088.54
中交瑞通建筑工程有限公司	17,241,024.52	14,372,220.94
中交物业有限公司	6,528,097.63	4,091,784.93
中国交通信息科技集团有限公司	2,493,333.06	3,993,333.06
中交（厦门）电子商务有限公司	1,392,648.90	294,094.55
其他	1,629,539.20	2,739,424.81
合计	71,470,603.25	38,247,946.83
合同负债		
中交上海航道勘察设计研究院有限公司	1,407,023.49	-
重庆中交置业有限公司	847,924.52	-
中交投资咨询（北京）有限公司	771,787.29	-
其他	1,495,482.56	2,463,335.40
合计	4,522,217.86	2,463,335.40
预收款项		
中交路桥建设有限公司	2,297,377.74	-
其他	287,919.78	480,745.51
合计	2,585,297.52	480,745.51
应付股利		
中交物业有限公司	31,500,922.31	31,500,922.31
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	6,300,000.00	-
中交海洋投资控股有限公司	2,363,025.76	2,363,025.76
中交一公局集团有限公司	-	20,905,481.94
合计	40,163,948.07	54,769,430.01
其他应付款		
中交一公局集团有限公司	3,129,937.42	244,586.77
海南中交总部经济发展有限公司	3,035,729.13	16,560.00
重庆二航置业发展有限公司	1,903,183.81	826,087.33
中交建筑集团工程服务有限公司	1,169,278.71	-
中交地产青岛城阳置业有限公司	1,115,526.92	713,609.00

九、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

	2024年12月31日	2023年12月31日
其他应付款（续）		
其他	2,104,544.00	7,354,236.68
合计	12,458,199.99	9,155,079.78
租赁负债（含一年内到期）		
中交物业有限公司	7,350,681.05	7,091,829.29
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	6,741,542.62	8,667,697.64
合计	14,092,223.67	15,759,526.93

6. 存放关联方的货币资金

	2024年12月31日	2023年12月31日
中交财务有限公司	55,697.06	330,544,203.10

十、 承诺事项

1. 重大承诺事项

本公司已签约但未支付的合同金额，将在合同他方履行合同规定的责任与义务后于若干年内支付。