证券代码:300541 证券简称:先进数通 公告编号:2026-005

北京先进数通信息技术股份公司

2025 年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

大信会计师事务所(特殊普通合伙)对本年度公司财务报告的审计意见为:标准的无保留意见。

非标准审计意见提示

□适用 √不适用

公司上市时未盈利且目前未实现盈利

□适用 √不适用

董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

√适用 □不适用

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为:以公司2025年12月31日的总股本430,044,492股为基数,向全体股东每10股派发现金红利0.70元(含税),送红股0股(含税),以资本公积金向全体股东每10股转增0股。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□适用 √不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	先进数通	股票代码	300541
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	刘志刚	徐娜	
办公地址	北京市海淀区车道沟1号青东商务区B座4层	北京市海淀区车道沟1号青东商务区B座4层	
传真	010-68700510	010-68700510	
电话	010-68717009	010-68717009	
电子信箱	adtec@adtec.com.cn	adtec@adtec.com.cn	

2、报告期主要业务或产品简介

公司长期专注于为以商业银行为主的金融机构、大型互联网企业、烟草行业及其他大中型企业提供IT解决方案及服务,涵盖IT基础设施建设、软件解决方案及IT运行维护服务。自公司设立以来,主营业务未发生重大变化。

(1)IT基础设施建设业务

在IT基础设施建设领域,公司面向大中型金融、互联网、烟草等行业客户,提供全栈式IT基础设施建设和优质服务。

经过多年技术积累,公司形成了三大核心能力集群:

1)数据中心整体解决方案:包括韧性数据中心架构、分布式多活数据中心架构、私有云定制化部署、轻量化云平台搭建、虚拟化云场景适配、人工智能算力底座与平台化使能等。

2)技术专项解决方案:包括SDN智能网络、SRv6骨干网及SD-WAN分支、互联光网络、IPv6升级改造、数据中心迁移工程、智能无损网络架构、NOF+存储网络优化等系列方案,满足特定技术与客户应用场景需求。

3)增值服务体系:提供韧性数据中心咨询规划、云数据中心咨询规划、容灾备份体系建设、全技术栈运维管理等高端技术服务。

报告期内,公司依托数据中心整体解决方案与技术专项解决方案,为客户构建高吞吐、低时延、高可靠、高带宽的算力网络,实现端到端自动化部署与全栈可视化运维。围绕AI大模型安全与AI智能体安全应用,实现从架构安全、模型安全至Agent应用安全的全栈式智算环境安全防护。同时,公司推出自有品牌的高端交换机、路由器,持续强化全技术栈的服务规划与服务交付能力,提升技术服务水准,助力行业数字化转型,进一步巩固公司高端IT服务品牌形象。

报告期内,公司紧抓AI大模型驱动算力基础设施快速增长的机遇,建立了高效的供应链协同机制,优先保障客户AI算力服务器、GPU集群的资源调配,向客户提供优质的AI训练、推理算力设备,并积极推广自有品牌算力服务器,满足客户多样化需求。

报告期内,公司的互联光网络解决方案通过超宽、极简、智能的数据中心光传送平台及组网应用,打造高速、可靠、智能的数据中心互联网络,实现大型企业多数据中心间高质量大带宽连接,有效应对爆发性数据流量增长,同时合理控制运营成本。

报告期内,大型金融机构和大型企业持续推进“东数西算”工程。公司已参与多个客户西部数据中心IT基础设施建设项目,并将持续关注该领域的发展机遇。

在烟草行业,公司依托对行业的深刻理解与长期技术积累,打造了高度契合烟草客户需求的智慧工厂解决方案。该方案融合了生产系统软件智能制造、智能装备、智能数据平台、二维码应用、智擎解决方案、AI赋能等六大产线与分拣线技术改造,以及自动化与智能化运维平台等核心技术与产品线。报告期内,公司向烟草行业客户提供二维码设备、数据中心建设、分拣线技术改造等IT基础设施建设服务。

(2)软件解决方案业务

公司软件解决方案业务主要集中于以银行为主的金融行业,包含业务处理、数据管理与商业智能、区块链基础平台与应用解决方案等应用领域,主要业务模式为基于公司自有知识产权软件产品,向客户提供定制化应用软件解决方案、定量软件开发服务和自有软件产品授权许可。

业务处理领域,公司对自有知识产权Starring系列产品进行了全面升级,打造基于云原生的金融开发效能平台及应用解决方案,全面适配国内各类信创产品,为金融客户提供金融应用信创升级、分布式架构转型、主机下移、多云融合与协同等综合解决方案。Starring系列产品包括分布式架构服务治理平台、云原生开发平台、金融级微服务平台、分布式技术效能平台、分布式应用集成平台、分布式应用运行运维平台等一系列子产品,支持客户将传统集中式应用快速迁移到分布式、云原生架构,支持应用部署到信创私有云及混合云平台中,形成分布式技术中台、云原生总线平台、交易中台、智能支付场景平台、场景化中间业务平台等众多分布式金融应用平台以及生活缴费、财富管理、资金监管等多领域场景化解决方案。

报告期内,公司启动了Starring AI+一体化研发,正式发布了先进数通金融级大模型智能代码助手平台软件,与国内主要信创厂商完成了双向兼容性认证,助力云原生开发平台的智能代码补全、逐行注释、代码解析、函数注释、代码优化及单元测试代码生成等AI+能力。下一步规划,Starring将与AI大模型进行全面深度融合,后续将陆续推出需求助手、设计助手、测试助手及运维助手等其它领域。

数据管理与商业智能领域,公司继续以自有知识产权iMOIA、SharkData系列产品为核心,提供涵盖数据采集、数据研发、数据服务、数据分析与展现、数据管控、数据资产管理、数据运维、统一调度与监控等功能的数据治理智能洞察平台、数据资产运营管理和应用工作平台,从“建、管、用、营”的思路构建企业级一体化大数据管理应用平台解决方案,借助企业客户进行信创改造和企业数据架构升级的契机,在参与存量客户项目、拓展新的客户项目两方面均取得良好的效果。在客户的新核心改造,数字化转型信创项目,客户营销、监管治理、湖仓重构等应用平台和场景项目等方面都取得进展。特别是在烟草行业的大数据平台建设、数据治理和企业决策支持等业务方向取得了突破性的进展。

报告期内,公司对现有数据产品线的进一步研发进行了规划,一方面新的产品充分借助AIGC的能力,打造全新的深度融合AI能力的智能化平台,另一方面将AIGC充分赋能至现有平台产品中,从产品使用问答、数据开发、数据建模和数据应用等多方面进行AI赋能。目前研发工作已取得一定成果,并将继续推进。基于自研智能体工厂平台,聚焦数据使用场景,成功打造了一系列“助手型”AI应用,覆盖了信贷风控、精准营销、数据查询与分析提效等核心业务领域。下一步,在现有成功场景基础上,可向更复杂的业务流程(智能数据治理智能立标、大零售营销产品推荐、营销方案助手)进行拓展。

报告期内,公司重点推动核心软件产品和关键解决方案的市场拓展与销售,主要聚焦在基于云原生的分布式架构交易应用、数据资产管理、数据智能应用、数据治理(智能数据链路拓展)、数据产品集成(智能开发助手)以及主要合作伙伴产品的推广与支持。通过加强研发、方案规划和业务执行之间的协作,不断拓展外部合作渠道,完善自有软件产品和解决方案的全周期服务体系,促进其快速可持续增长。在拓展中小银行客户、销售自有软件产品和解决方案等方面,公司均取得了显著成效。

报告期内,公司积极布局AI技术应用,与上游厂商深化在云基础设施、AI大模型和应用等领域的广泛合作。公司将继续扩大AI技术的应用领域,加速AI解决方案的研发和市场推广,以实现更持续的业务增长和创新突破。

报告期内,在烟草行业,公司继续推广国家烟草专卖局行业决策系统、烟草行业一体化平台、大数据解决方案、烟草行业二维码系统、二维码管控平台、自动化与智能化运维平台等多个软件解决方案,及推广烟草行业智慧工厂解决方案。

公司的自有知识产权Starring、iMOIA、SharkData系列产品对存量客户有较高的粘性,能够在产品基础上获得较多的定制化服务项目及运维服务项目;上述产品在业界具有良好的口碑,在开拓新客户方面有较强的竞争力,目前已经开展港澳及东南亚业务的产品许可销售业务。

公司与头部厂商达成大模型一体机战略合作,基于昇腾软硬件平台底座,正式推出基于自主技术的先进数通品牌大模型一体机产品。先进数通大模型一体机整合了昇腾AI生态的全栈技术,包括计算架构CANN、全场景AI框架昇思MindSpore、昇腾推理引擎MindIE以及AI软件开发套件MindX MindSDK,为用户提供高效、易用的AI开发和部署体验。依托25年行业经验,先进数通在金融、政企、互联网等领域积累了丰富的行业场景方案。在通用场景中的智能问答、文档助手、智能问数、制度审核、合同审核、代码核查等,在行业场景下的反欺诈、反洗钱、内控合规、产品推荐、营销专家、产业洞察、融资方案、准入辅助、尽调报告、客户舆情等,都能提供精准、高效的支持。从底层算力到AI平台和上层应用,先进数通大模型一体机提供端到端的行业AI综合解决方案,避免企业陷入拼凑式开发的困境。其开箱即用的特性,让企业能够快速AI应用落地,缩短价值转化周期。

(3)IT运行维护服务业务

公司基于ITSS运维技术框架,向客户提供标准化、规范化的IT运维服务业务,包括算力中心运维服务、数据中心运维服务、基础软硬件维保服务、应用软件维护服务、数据管理及运维服务等。

算力中心运维服务、数据中心运维服务包括:运维体系部署、运行监控、性能优化、故障处置、灾难恢复演练等。

基础软硬件维保服务包括:巡检服务、事件与问题支持、现场值守等。

应用软件维护服务、数据管理及运维服务包括:应用软件系统及大规模数据管理系统定期巡检、故障响应、系统调优、系统变更支持、现场维护等服务。

3、主要会计数据和财务指标

(1)近三年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

万元

	2025年末	2024年末	本年末比上年末增减	2023年末
总资产	357,483.68	264,372.98	35.22%	259,974.69
归属于上市公司股东的净资产	175,613.77	164,197.10	6.95%	164,320.11
	2025年	2024年	本年比上年增减	2023年
营业收入	358,409.65	221,959.68	61.48%	273,761.03
归属于上市公司股东的净利润	11,941.85	3,846.68	210.45%	15,790.39
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	10,575.47	3,787.31	179.23%	15,262.04
经营活动产生的现金流量净额	-14,958.20	35,863.32	-141.71%	-8,665.38
基本每股收益(元/股)	0.28	0.09	211.11%	0.39
稀释每股收益(元/股)	0.28	0.09	211.11%	0.39
加权平均净资产收益率	7.03%	2.35%	4.68%	11.41%

(2)分季度主要会计数据

单位:万元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	52,917.19	85,061.38	89,350.86	131,080.23
归属于上市公司股东的净利润	2,958.00	3,302.34	2,354.12	3,327.39
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,696.82	3,296.31	2,043.11	3,539.24
经营活动产生的现金流量净额	-49,723.85	-41,417.21	16,684.63	59,498.23

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□是 √否

4、股本及股东情况

(1)普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	50,063	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	44,749	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0	持有特别表决权股份的股东总数(如有)	0

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	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
李铠	境内自然人	4.77%	20,503,155.00	15,377,366.00	质押	7,150,000.00
林鸿	境内自然人	4.54%	19,506,101.00	14,629,576.00	不适用	0.00
范丽明	境内自然人	3.03%	13,035,178.00	0.00	不适用	0.00
罗云波	境内自然人	2.13%	9,173,135.00	6,879,851.00	不适用	0.00
朱胡勇	境内自然人	1.61%	6,915,045.00	0.00	不适用	0.00
金麟	境内自然人	1.49%	6,403,507.00	6,377,630.00	不适用	0.00
中国建设银行股份有限公司-华宝中证金融科技主题交易型开放式指数证券投资基金	境内非国有法人	1.44%	6,179,625.00	0.00	不适用	0.00
谢智勇	境内自然人	0.82%	3,524,034.00	0.00	不适用	0.00
许锋	境内自然人	0.62%	2,658,891.00	0.00	不适用	0.00
徐正	境内自然人	0.42%	1,821,460.00	0.00	不适用	0.00
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前10名股东之间是否存在关联关系或一致行动关系。					

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

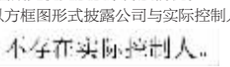
公司是否具有表决权差异安排

□适用 √不适用

(2)公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3)以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

□适用 √不适用

三、重要事项

报告期内,公司营业收入人民币35.84亿元,较上年同期增长61.48%,其中IT基础设施建设业务收入29.21亿元,增长102.23%,软件解决方案业务收入4.09亿元,下降21.46%,IT运维服务业务收入2.54亿元,与上年持平。IT基础设施建设业务中,来自互联网行业、全国性银行两方面的收入均有大幅增长。

报告期内,公司综合毛利率13.78%,较上年同期下降4.15%。公司综合毛利率主要由客户行业构成、业务结构与产品结构等因素综合决定,报告期公司分行业的毛利率,全国性银行下降6.98%、区域性银行下降2.43%、互联网行业略微下降0.19%,使得公司综合毛利率最终下降。

报告期内,营业成本较上年同期增长69.63%,主要系IT基础设施建设业务规模增长,成本相应增加所致。

报告期内,财务费用较上年同期增长83.78%,主要系报告期融资规模上升,支付的银行借款利息增加所致。

报告期内,公司投资收益143万元,对净利润的影响为122万元;上年同期投资收益-934万元,对净利润的影响为-794万元。

报告期内,公司实现归属上市公司股东净利润1.19亿元,较上年同期增长210.45%。公司IT基础设施建设收入规模大幅增加,是公司净利润大幅增加的主要原因。

(本页无正文,为《北京先进数通信息技术股份公司2025年年度报告摘要》签章页)

北京先进数通信息技术股份公司

法定代表人:(李铠)

二〇二六年四月

证券代码:300541 证券简称:先进数通 公告编号:2026-004

北京先进数通信息技术股份公司2025年年度报告披露提示性公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

北京先进数通信息技术股份公司2025年年度报告全文及摘要于2026年4月15日在中国证券监督管理委员会指定的上市公司信息披露网站巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)披露,请投资者注意查阅。

特此公告!

北京先进数通信息技术股份公司

董事会

2026年4月14日

证券代码:000736 证券简称:*ST中地 公告编号:2026-018

中交地产股份有限公司

2025 年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

□ 适用 √ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案(含不分红不转增)

√ 适用 □ 不适用

是否以公积金转增股本

□ 是 √ 否

公司经第十届董事会第十五次会议审议通过的普通股利润分配预案为:不派发现金红利,不送红股,不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	*ST中地	股票代码	000736
股票上市交易所	深圳证券交易所		
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	
办公地址	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	
传真	010-59725208	010-59725208	
电话	010-59725208	010-59725208	
电子信箱	zfdc000736@163.com	zfdc000736@163.com	

2、报告期主要业务或产品简介

(1)报告期内公司从事的主要业务

2025 年06月16日,公司召开第十届董事会第四次会议,审议通过《关于〈中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书(草案)〉及其摘要的议案》等相关议案(公告编号:2025-066);07月24日,公司召开第十届董事会第五次会议,审议通过《关于〈中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书(草案)(修订稿)〉及其摘要的议案》等相关议案(公告编号:2025-077);08月11日,公司召开2025 年第五次临时股东大会决议,审议通过《关于中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易方案的议案》等相关的议案(公告编号:2025-083)。2025年08月31日,公司与交易对方鹭地产集团签署了《资产交割确认书》,确认以2025年08月31日为本次重组交割日,公司已就本次交易与地产集团实质完成了房地产业务相关资产及负债转让。自交割日起,交易标的的一切权利与风险均由地产集团享有/承担。本次交易完成后,公司不再从事房地产开发相关业务,实现了公司的战略转型。

重组交割日前,公司主营业务涵盖房地产开发经营与销售,覆盖住宅、商业、公寓、产业园等多元业态;产品以刚需及改善性住宅需求为核心,积极拓展城市更新、TOD综合体、产业地产等新兴领域。公司以“美好生活营造者”为品牌内核,践行“雅颂天地,和美中国”愿景,担当“交融天下,联心筑家”使命,持续打磨特色产品谱系,构建产品力驱动的竞争壁垒。公司深度融入国家战略,依托央企资源禀赋与信用优势,聚焦主责主业,加大对政策性住房、城市更新等发展路径的研究探索。

重组交割日后,公司专注于物业服务、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,实现向轻资产运营模式的战略转型。同时,公司聚焦于城市运营服务等能够实现稳健经营的业务发展方向,致力于成为综合性城市运营服务商。公司秉承打造一流的“全城市、全交通、全数字”综合运营商的愿景,为客户提供一体化、系统化、综合化的城市运营服务解决方案。

(2)报告期经营情况回顾

财务指标方面:

截至2025年12月31日,公司总资产23.77亿元,同比下降97.79%,归属于上市公司股东的净资产12.08亿元,主要系公司8月31日完成重组交割,将重资产置出至交易对方导致。2025年1-12月实现营业收入147.07亿元,同比下降19.64%,实现归属于上市公司股东净利润-17.10亿元,同比增长66.99%,主要系上年同期对存在减值迹象的房地产项目计提了较大额资产减值损失。

报告期内公司主要业务收入仍主要来源于房地产业务,主营业务构成未发生重大变化。公司房地产业务收入133.33亿元,同比下降22.40%;毛利率-1.56%,同比下降8.01个百分点。物业服务和资产管理与运营业务收入12.90亿元,较上年增加43.37%;毛利率15.66%,同比有所下降。2025年物管行业持续承压,整体呈现竞争加剧、规模增速放缓、盈利空间下滑态势,物企面临营收增速回落、利润率下滑的双重压力。公司创新业务尚处探索期,标准化体系尚未运用成熟,管理半径加大但规模效应未能及时释放;叠加公司战略转型过程中积极拓展城市片区化管理、资产管理等新赛道,跨区域、多业态扩张使前期投入尚待逐步消化,同时品质提升与改造投入在短期内增加了成本支出,导致报告期内轻资产业务整体毛利率下降。

经营指标方面:

公司房地产业务在2025年1-8月(全口径)实现签约销售面积43.8万平方米,较上年同期降低24.1%,实现签约销售金额79.5亿元,较上年同期降低27.2%,销售回款88亿元,较上年同期降低40.8%;公司在2025年1-8月(权益口径)实现签约销售金额54.1亿元,较上年同期降低30.9%,销售回款59.1亿元,较上年同期降低47.9%。物业管理业务全年新拓展面积757.8万平方米,在管面积5,762.59万平方米,其中城市服务在管面积3,142万平方米;资产管理与运营在管面积36.6万平方米;建管业务2025年在管面积170万平方米。

经营情况方面:

深化精细化运营,管理效能稳步提升。坚持以精细化管理为抓手,持续优化内部管控体系,全面提升运营效率与服务质量。深入开展降本增效,全面实施“大成本、大招采”管理体系,强化供应商“选用育留”全周期管理,持续优化各业务线成本管控模型,实现资源精准配置与成本动态平衡。全面推进数字化赋能升级,搭建集成化智慧服务平台,以技术驱动运营流程再造,推动业务运营向精细化、管理向标准化深度转型。强化全面预算刚性约束,建立健全动态预警机制,增强对关键经营指标的预判与纠偏能力。持续完善经营安全与价值保障体系,筑牢风险防控屏障。

强化组织机构改革,适应管理提升需求。为适应新形势、新发展下的管理要求,公司积极推进适应性组织建设,遵循权责匹配、功能到位、精简高效的原则,对内部架构进行优化调整;通过优化人才结构、完善人才画像、加强队伍建设,合理配置人力资源,确保各部门高效协同运作、各业务板块稳健运行;有效减少管理层级、缩短决策链条、快速响应客户需求,提升整体运营效率。

深耕专业服务能力,构筑轻资产协同发展新格局。在物业服务方面,坚持夯实服务基本功,系统提升管理标准与服务能力,持续优化产品体系。以客户需求为导向,不断完善质价相符的服务图谱,发布《服务标准产品手册升级版》,迭代升级“企无忧”“安心住”等特色服务产品包,通过精细化服务赢得市场认可,品牌影响力和美誉度稳步提升。在资产管理与运营方面,持续锻造优质运营能力,立足不同类型资产现状,搭建权责清晰、高效协同的三级管理架构,精准适配多样化项目管理需求,形成承租经营、委托运营、专项服务等灵活多元的合作模式,为商办资产的价值激活与长效运营提供专业保障。在建管业务方面,凭借扎实的产品力与全过程管控能力,代建业务规模与品牌影响力持续巩固,展现了公司在轻资产输出领域的专业实力与市场认可度。各业务板块协同并进,共同构建一体化、多元化的轻资产服务体系。

深化党建融合,擦亮“红色物业”品牌。坚持强化思想引领,扎实开展党纪学习教育,以“学、查、严、宣、诫”组合拳推进作风建设常态化、长效化,持续提升作风建设成效。严把发展党员政治关、质量关,不断增强基层党组织政治功能和组织功能。推动党建与业务深度融合,着力打造“红色物业”党建品牌,宣传片《时光的答案》在新华社客户端发布,浏览量突破90万次,品牌影响力与社会美誉度持续提升。

(3)发展战略和未来一年经营计划

新的一年,公司将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻党的二十大和二十届历次全会精神,坚持党的全面领导,坚持“1235”总体发展思路,以“固基、培元、破局”为主线,按照高质量发展工作要求,全力推进公司平稳运行。

深化改革,构建高效协同的组织体系。围绕轻资产运营战略布局,稳步推进组织机构优化调整,着力构建扁平高效、权责清晰、协同顺畅的组织架构。通过强化总部统筹能力与一线执行能力,提升决策效率和市场响应速度。同时,持续完善人才引进与培养机制,打造专业化、复合型的人才队伍,为轻资产业务的稳健发展提供坚实的组织保障和智力支持。

优化布局,做强轻资产业务板块。在物业服务领域,聚焦基础物业与增值服务并行,通过标准化运营夯实品质基础,以智慧化升级提升服务效能,积极创新“物业+”模式,为客户提供温暖、便捷、美好的服务体验;在资产管理与运营领域,聚焦存量资产价值激活与创新消费场景打造,通过精细化运营与专业化管理,优化资源配置,提升资产运营效率,最大化挖掘资产潜力,切实实现商办资产的保值增值;在建管领域,聚焦政策驱动的代建增量市场与全产业链专业服务,打造专业化标签、探索数字化工具,在保障性住房、城市更新、产业园区等领域,提供一体化解决方案,为建立长期竞争优势奠定基础。通过各业务板块的协同发展与资源互通,逐步形成一体化、综合化、融合化的轻资产服务体系,培育新的利润增长极,推动公司实现高质量、可持续发展。

精细管理,提升专业化运营水平。公司将持续推进管理体系优化升级,聚焦轻资产业务特点,进一步完善标准化运营流程与质量管控体系。通过强化项目全周期的动态评估与成本管控,提升资源配置效率与风险应对能力。同时,积极推动数字化赋能与管理创新,全面提升服务响应速度与客户体验,以精细化、专业化、标准化的管理能力夯实可持续发展根基。

严守底线,筑牢安全发展与风险防控屏障。公司将持续强化全员安全生产责任意识,全面落实安全生产责任制,健全风险分级管控与隐患排查治理双重预防机制。聚焦物业服务、资产管理与运营等多元化业务场景,加强安全监管与应急能力建设,确保运营安全平稳有序。同时,着力完善合规管理与风险防控体系,强化内控机制建设,提升对市场、政策及经营风险的识别预警与应对能力;持续深化“4+N”大监督体系效能,推动纪检、审计、巡察、法律等监督力量横向贯通、纵向穿透,聚焦关键领域、重点项目与业务全过程。

凝心聚力,党建引领赋能价值创造。坚持不懈用党的创新理论凝心铸魂,探索建立常态化学习成果转化机制,持续巩固党纪学习教育成果,将作风建设与中心工作紧密结合,为企业高质量发展提供坚强纪律保障。探索智慧党建新模式,着力破解基层党组织建设中的薄弱环节,持续提升基层党组织的政治功能和组织功能。秉持央企红色基因,进一步深化党建与业务融合的深度与广度,立足多元业态特点差异化打造“红色物业”党建品牌,营造共建共治共享良好协同生态,将政治优势转化为核心竞争力和品牌影响力。

(4)未来发展的展望

物管行业发展面临压力,从增量扩张逐步转向存量优化与品质提升并重的新阶段。面对增速放缓、竞争加剧、客户需求升级等多重挑战,公司已于2025年8月31日正式转型为“物业服务+资产管理与运营”的轻资产运营模式,资产负债率大幅下降,财务基础显著优化。作为中交集团内唯一从事轻资产运营业务的上市平台,公司将充分发挥集团战略资源的统筹协同价值,构建“集团赋能+市场化运作”驱动模式;完善市场化经营机制,提升决策效率与运营灵活性;培育“创新、协同、担当”的组织文化,打造具有市场竞争力的活力组织。公司将依托“全城市、全交通”战略资源禀赋,在轨道交通、高速公路服务区等特色业态建立差异化竞争优势,在资源获取、品牌信用、业务协同等层面具备显著优势。

2026年是“十五五”时期开局之年,城市发展阶段已由“建设优先”迈向“价值优先”,预计在城市更新、资产盘活、银发经济等方面加快推动落实,行业结构性机遇涌现。公司将积极把握这些机遇,通过市场化拓展、探索合联营、并购等方式提升整体公司业绩规模及品牌认可度,同时依托充裕资金储备与股东持续的支持,完善业务布局。

未来,公司将坚持“精简、高效、适用”原则,搭建扁平化管理架构,通过三级管控体系提升运营效率;深入打造绿色化、智能化、高技术含量的轻资产管理模式,推动资产管理与运营向科技型智能化转型升级,构建符合中交特色的管控体系;严守风险底线,确保不发生系统性风险,在稳健发展中持续提升综合核心竞争力,实现高质量、可持续发展。

3、主要会计数据和财务指标

(1)近三年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

	2025年	2024年	本年比上年增减	2023年	
				调整前	调整后
营业收入(元)	14,706,894,571.24	18,302,042,505.45	-19.64%	32,468,131,061.09	33,027,834,051.41
归属于上市公司股东的净利润(元)	-1,709,639,669.84	-5,179,081,987.92	66.99%	-1,673,099,491.28	-1,611,229,729.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-1,721,451,600.12	-5,321,718,131.43	67.65%	-1,719,271,407.36	-1,719,386,395.11
经营活动产生的现金流量净额(元)	-277,711,707.71	3,174,852,356.40	-108.75%	7,048,582,150.05	7,150,634,703.50
基本每股收益(元/股)	-2.29	-7.16	68.02%	-2.41	-2.32
稀释每股收益(元/股)	-2.29	-7.16	68.02%	-2.41	-2.32
加权平均净资产收益率	75.36%(注)	942.36%(注)	不适用	-68.21%	-62.04%

	2025年末	2024年末	本年末比上年末增减	2023年末	
				调整前	调整后
总资产(元)	2,376,923,207.71	107,697,681,763.55	-97.79%	122,643,867,000.04	123,270,793,597.46
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,208,379,437.46	-3,578,928,919.17	133.76%	1,615,606,279.35	1,859,683,941.04

注:因公司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。

(2)分季度主要会计数据

单位:元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	11,769,570,366.02	1,476,007,690.75	1,047,536,075.38	413,780,439.09
归属于上市公司股东的净利润	-493,060,281.67	-686,769,632.64	-480,494,174.45	-49,315,581.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-501,607,800.12	-685,487,152.25	-481,364,344.63	-52,992,303.12
经营活动产生的现金流量净额	-105,674,236.61	410,514,113.52	-401,721,976.69	-180,829,607.93

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

4、股本及股东情况

(1)普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	30,726	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	25,529	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数	0

持股5%以上的股东或前10名股东持股情况

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	0	25,832,356	363,846,949	不适用	0
重庆渝富资本运营集团有限公司	国有法人	3.80%	28,384,200	0	0	28,384,200	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	-7,470,900	0	9,766,161	不适用	0
常玉璐	境内自然人	0.79%	5,928,300	5,928,300	0	5,928,300	不适用	0
熊耿	境内自然人	0.53%	3,990,000	3,990,000	0	3,990,000	不适用	0
王哲生	境内自然人	0.49%	3,668,700	3,668,700	0	3,668,700	不适用	0
王令琦	境内自然人	0.46%	3,401,378	3,401,378	0	3,401,378	不适用	0
高海村	境内自然人	0.41%	3,054,800	3,054,800	0	3,054,800	不适用	0
张晓夏	境内自然人	0.40%	3,000,000	3,000,000	0	3,000,000	不适用	0
袁顺红	境内自然人	0.39%	2,912,000	2,912,000	0	2,912,000	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东的情况(如有)(参见注3)	不适用							
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)(参见注10)	不适用							

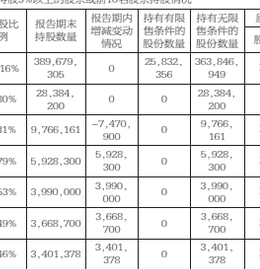
前10名无限售条件股东持股情况

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	363,846,949	人民币普通股	363,846,949
重庆渝富资本运营集团有限公司	28,384,200	人民币普通股	28,384,200
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
熊耿	3,990,000	人民币普通股	3,990,000
王哲生	3,668,700	人民币普通股	3,668,700
王令琦	3,401,378	人民币普通股	3,401,378
高海村	3,054,800	人民币普通股	3,054,800
张晓夏	3,000,000	人民币普通股	3,000,000
袁顺红	2,912,000	人民币普通股	2,912,000
前10名无限售流通股股东之间,以及前10名无限售流通股股东和前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		

(2)公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

(3)以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

□ 适用 √ 不适用

三、重要事项

公司于2025年1月22日披露了《关于筹划重大资产出售暨关联交易的提示性公告》(公告编号:2025-007),正式启动本次交易筹划工作;随后分别于2月22日、3月24日、4月23日、5月22日披露了重大资产重组进展公告(公告编号分别为2025-014、2025-019、2025-045、2025-061)。2025年6月16日,公司召开第十届董事会第四次会议,审议通过《关于〈中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书(草案)〉及其摘要的议案》等与本次交易相关的议案,并于6月17日披露相关公告;6月21日披露重大资产重组进展公告(公告编号:2025-072)。2025年7月24日,公司召开第十届董事会第五次会议,审议通过《关于〈中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书(草案)(修订稿)〉及其摘要的议案》等相关