
中交房地产集团有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

一、宏观经济、行业周期的风险

发行人所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相连、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。

二、资产负债率较高的风险

由于发行人从事的房地产行业属于资金密集型行业，土地储备和建安工程等占用现金规模较大，因此发行人资产负债率水平相对较高。截至报告期末，发行人资产负债率为80.67%。但是为满足公司业务拓展资金需求，未来发行人的负债规模可能继续增长，可能使公司面临一定偿债压力。

三、未来资金支出压力较大的风险

房地产项目的开发周期长、资金需求量大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，支付地价的付款时间有所缩短，增加了前期土地储备资金支出负担，加上项目后续开发的资金需求，可能进一步导致现金流趋紧。目前，发行人在建、拟建房地产项目能够满足公司未来一段时间内的发展需要，但同时公司也将面临较大的资金支出压力。

四、销售风险

房地产开发业务是发行人的主营业务之一。在目前的市场情况下，房地产开发企业面临着更激烈的市场竞争。房地产开发业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，这给房地产开发项目的销售带来一定程度的不确定性。发行人不可避免的面临由于市场竞争和房地产行业特性可能带来的房地产销售风险。近年来发行人房地产业务的开复工面积和竣工面积增长较快，如若市场环境发生不利变化，或者发行人销售策略出现失误，可能会导致公司因开发项目不能及时去化而面临销售风险。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	16
七、 环境信息披露义务情况.....	18
第二节 债券事项.....	18
一、 公司信用类债券情况.....	18
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	20
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	20
四、 公司债券募集资金使用情况.....	22
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	24
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	24
七、 中介机构情况.....	24
第三节 报告期内重要事项.....	25
一、 财务报告审计情况.....	25
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	25
三、 合并报表范围调整.....	25
四、 资产情况.....	26
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	27
六、 负债情况.....	28
七、 利润及其他损益来源情况.....	30
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	30
九、 对外担保情况.....	30
十、 重大诉讼情况.....	30
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	31
十二、 向普通投资者披露的信息.....	31
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	31
一、 发行人为可交换债券发行人.....	31
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	31
三、 发行人为绿色债券发行人.....	31
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	31
五、 其他特定品种债券事项.....	31
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	31
第六节 备查文件目录.....	33
财务报表.....	35
附件一： 发行人财务报表.....	35

释义

公司、本公司、中交房地产集团、本集团、发行人	指	中交房地产集团有限公司
《公司章程》	指	《中交房地产集团有限公司章程》
21 交房 01	指	中交房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
22 交房 01	指	中交房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
22 交房 02	指	中交房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
22 交房 03	指	中交房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）
本报告	指	公司根据有关法律、法规要求、定期披露的《中交房地产集团有限公司公司债券年度报告（2022年）》
募集说明书	指	《中交房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》、《中交房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》、《中交房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》、《中交房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书》
主承销商	指	中信证券股份有限公司
债券受托管理人	指	中信证券股份有限公司
信用评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
中交集团	指	中国交通建设集团有限公司
中交置业	指	中交置业有限公司
中交地产	指	中交地产股份有限公司
绿城中国	指	GreentownChinaHoldingLimited
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
交易日	指	上交所的营业日
投资者、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的主体
本息	指	本次债券的本金和/或利息
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
上年同期/上期	指	2021 年度
报告期/本期	指	2022 年度
报告期末	指	2022 年 12 月 31 日
上期末	指	2021 年 12 月 31 日

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	中交房地产集团有限公司
中文简称	中交房地产
外文名称（如有）	CCCCG REAL ESTATE GROUP CO.,LTD
外文缩写（如有）	CCCCGREG
法定代表人	李永前
注册资本（万元）	500,000
实缴资本（万元）	500,000
注册地址	北京市 西城区德外大街 5 号 2 号楼八-九层
办公地址	北京市 西城区德外大街 5 号 2 号楼
办公地址的邮政编码	100088
公司网址（如有）	-
电子信箱	-

二、信息披露事务负责人

姓名	叶朝锋
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	总会计师
联系地址	北京市西城区德外大街甲 5 号中天大厦
电话	010-62426062
传真	010-82243701
电子信箱	yechaofeng@ccccltd.cn

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：中国交通建设集团有限公司

报告期末实际控制人名称：国务院国有资产监督管理委员会

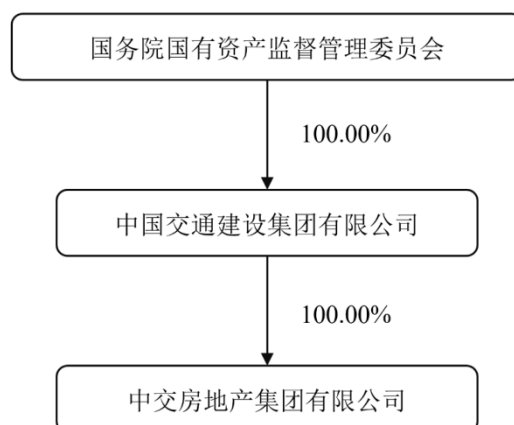
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：持股比例为 100%，无股权受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：持股比例为 100%，无股权受限情况

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任	工商登记完成时间

¹均包含股份，下同。

				生效时间	
董事	芮捷	董事长、董事	辞任	2022年7月	2022年8月
董事	李永前	董事长	任职	2022年7月	2022年8月
董事	夏青松	董事	任职	2022年7月	2022年8月
董事	赵宏	外部董事	辞任	2022年9月	2022年11月
董事	于静	外部董事	任职	2022年9月	2022年11月
监事	吴文龙	外部监事	任职	2022年3月	2022年8月
监事	李宁	职工监事	任职	2022年3月	2022年8月
高级管理人员	薛四敏	总经理	任职	2022年7月	2022年8月
高级管理人员	李永前	总经理	辞任	2022年7月	2022年8月
高级管理人员	张涛	总法律顾问、首席合规官	任职	2022年7月	不涉及
高级管理人员	隋振海	总法律顾问	辞任	2022年7月	不涉及
高级管理人员	赵吉柱	副总经理	辞任	2022年8月	不涉及
高级管理人员	隋振海	副总经理	辞任	2022年11月	不涉及
高级管理人员	王尧	副总经理	任职	2022年11月	不涉及

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：5人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 33.3%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：李永前

发行人的董事长或执行董事：李永前

发行人的其他董事：薛四敏、单会川、谢玉梅、金义、于静

发行人的监事：周文实、吴文龙、李宁

发行人的总经理：薛四敏

发行人的财务负责人：叶朝锋

发行人的其他非董事高级管理人员：张涛、蔡建民、张宝忠、王尧

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

（1） 公司业务范围

中交房地产集团有限公司的业务范围为房地产开发；物业管理；建设工程项目管理；销售自行开发的商品房；出租商业用房；出租办公用房；项目投资；投资管理；资产管理；投资咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（2） 主要产品（或服务）

公司主营房地产开发业务、项目代建管理服务、建筑业、酒店及其他设施类业务、房产租赁及物业管理等。房地产开发业务为公司主要营业收入来源，报告期内房地产开发业务收入占公司营业收入的比重为 93.10%。

（3） 公司经营模式

报告期内，发行人主要从事房地产开发业务。公司本部不直接从事房地产开发经营，通过其直接或间接控制的控股子公司从事房地产业务。公司下属各从事房地产开发的主要子公司具备从事房地产开发业务的相应资质。

1) 房地产业务流程

公司已按照法律法规建立完备的房地产开发流程，具体可分为项目洽谈与选择（投资商务谈判和项目决策）、项目立项（获得项目立项和可研批复，项目开发策划）、获取土地（签订国有土地使用权出让合同）、办理国有土地证、规划方案报批（获得规划方案复函和建设用地规划许可证）、施工图设计及报批（获得建设工程规划许可证）、开工准备和施工招投标（取得建设工程开工证）、施工建设（建筑结构施工安装和装修，区内基础设施和公共配套施工）、商品房预售报批（取得商品房预售许可证）、竣工验收和备案（获得竣工验收备案）、商品房预售及竣工交房。

2) 房地产业务的市场定位和主要消费群体

公司房地产业务经营定位主要为发展“1+2+N”三类核心业务。一个核心业务即住宅开发业务、两个成长业务即城市更新业务+政策性住房业务，以及N个多元业务即物业服务、商业地产、资产管理、金融服务、策划经纪及其他机会型多元业务，主要客户群体锁定为城市及城镇刚性住房需求和改善型住房需求的消费者。

3) 房地产项目类型

公司主要从事住宅开发，同时从事办公楼、商业等物业的开发。通常采取自主开发经营的模式，但在具体项目上综合考虑资金情况、合作方资源及实力，必要时也会采取合作开发的模式；开发的商品房以出售为主。

4) 房地产项目的定价模式和销售理念

公司房地产项目的定价模式是：按成本法确定底价，按市场比较法确定均价，按特征定价法确定价格差异。具体而言，根据项目的地理位置、品质、装修和设备标准、住宅的楼层和房屋的朝向、房型以及购买者的付款方式（分期付款、一次性付款或按揭）等综合考虑，以基本价格乘房屋价格调整系数（如折扣、房屋朝向层次系数等），采用“一房一价”的定价模式。同时在定价时还将充分结合周边项目的平均价格水平以及项目成本状况统一

考虑。

5) 房地产业务主要融资模式

近年来，公司的房地产业务主要采取股权融资、发行债券融资、银行贷款、信托贷款等方式进行外部融资。

6) 房地产业务主要销售模式

在房地产项目开发期间，公司自行销售，或者聘请专业代理公司为房地产项目提供专业营销服务，同时根据市场条件变化情况相机采取灵活的销售手段。总体的销售策略是以零散销售为主，整体销售为辅。对于部分商业、写字楼等物业，考虑到对周边未售楼盘的提升以及分拆销售的后期管理、资金回笼问题，可能优先考虑整体出售。同时，针对房地产企业可能存在阶段性资金需要量大的情况，公司可能在保证获取最大收益的前提下进行整体出售，以便快速回笼资金。

7) 房地产业务主要建筑施工模式

公司的房地产项目建设工程通过招标方式交由建筑公司总承包，由建筑公司负责项目建筑施工。在房地产业务主要物业管理模式方面，公司选定有资质的物业管理公司进行入住后的物业管理工作，后续由开发商推荐物业管理公司供业主选择，或业主委员会自主选择确定物业管理公司。在房地产开发项目决策程序方面，项目开发将经过项目扩展阶段、立项阶段、可行性研究阶段、投资评审阶段及项目投资决策阶段，投资决策需经房地产项目评审委员会审议通过，若涉及重大项目，则还需公司控股股东中国交通建设集团有限公司审议通过。在房地产开发模式方面，公司房地产开发及销售业务的经营模式主要为自主开发及合作开发。自主开发指由公司独立运作开发的项目，公司100%出资、享有项目的全部收益；合作开发指公司与其他合作伙伴共同开发项目，根据股权比例进行收益分成。公司根据出资比例享有项目相应比例的收益。

除房地产开发业务之外，公司还开展酒店及其他设施类业务、建筑业务、房产租赁业务、物业管理业务、项目代建管理业务等。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

公司属于房地产行业。我国房地产行业由多个部门联合监管，主要包括国务院、住建部、自然资源部、国家发展和改革委员会、商务部、中国人民银行等部门。其中，国务院制定宏观方针、政策；住建部主要负责制定住房政策，制订质量标准和行业规范；自然资源部主要负责制定国家土地政策以及与土地出让制度相关的政策；国家发展和改革委员会主要负责控制投资规模、制定产业政策和价格政策等；商务部主要负责外商投资国内房地产的监管、审批及相关政策的制定；中国人民银行主要负责房地产信贷相关政策的制定；地方政府对房地产行业的监管由上述各中央部委在地方的对口行政部门联合实施。

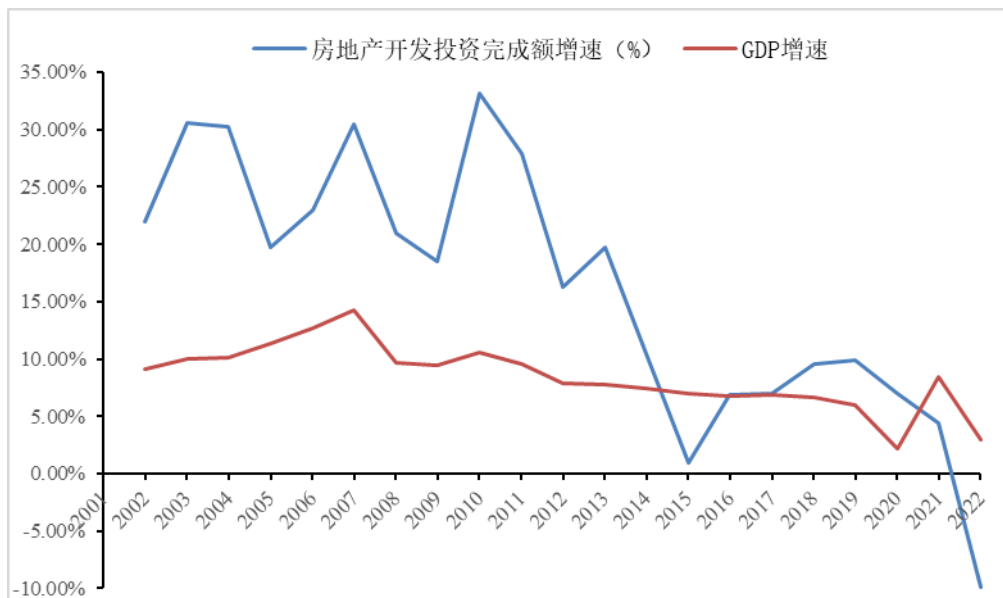
(1) 近年来房地产业发展状况

房地产开发投资保持快速增长，增速有所放缓

2000年至今，我国房地产开发投资完成额保持15%以上的年复合增长率，高于GDP增速。其中2000-2003年，受益于政策的支持，房地产开发投资增长迅猛。2005年后，国家对房地产行业的宏观政策调控使房地产开发投资增速出现较大的波动。2014年，我国房地产开发投资完成额已达到95,035.61亿元，较2013年同期增长10.5%，房地产开发投资增速放缓。2015年，我国房地产开发投资完成额为95,978.85亿元，较2014年同期增长1.0%。2016年，我国房地产开发投资完成额为102,580.61亿元，较2015年同期增长6.9%。2017年，我国房地产开发投资完成额为109,798.53亿元，较2016年同期增长7.0%。2018年，我国房地产开发投资完成额为120,164.75亿元，较2017年同期增长9.5%。2019年，我国

房地产开发投资完成额为 132,194.26 亿元，较 2018 年同期增长 9.9%。2020 年，我国房地产开发投资完成额为 141,443 亿元，较 2019 年同期增长 7.0%。2021 年，我国房地产开发投资完成额为 147,602 亿元，较 2020 年同期增长 4.4%。2022 年，我国房地产开发投资完成额为 132,895 亿元，较 2021 年同期下降 10.0%。

房地产开发投资完成额增速

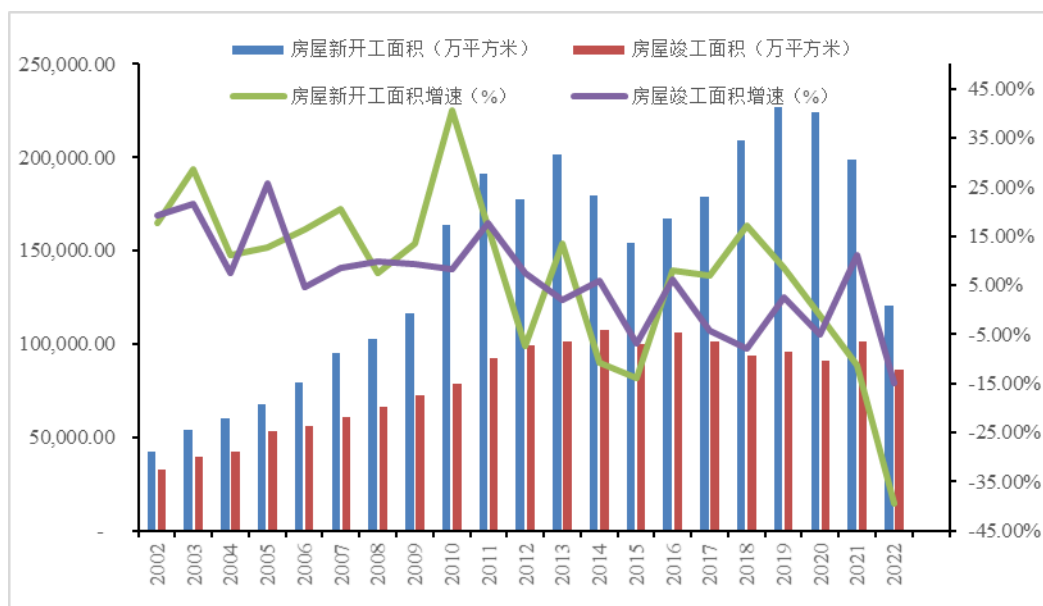


数据来源：国家统计局、万得资讯

房地产市场供给相对稳定，2011 年以来新开工面积增速回落

2000 年至 2011 年，房屋新开工面积呈快速增长趋势。2011 年以来，由于房地产调控政策趋紧，房地产开发企业投资趋于谨慎，房屋新开工面积增速出现较明显的回落，2012 年首次出现新开工面积同比下降。2014 年，我国房屋新开工面积 179,592 万平方米，同比下降 10.74%；竣工面积 107,459 万平方米，同比上升 5.94%。2015 年，我国房屋新开工面积和竣工面积分别比 2014 年同期下降 14.00%和 6.90%。2016 年，我国房屋新开工面积和竣工面积分别比 2015 年同期上升 8.08%和 6.09%。2017 年，我国房屋新开工面积比 2016 年同期上升 7.02%，房屋竣工面积比 2016 年同期下降 4.37%。2018 年，我国房屋新开工面积比 2017 年同期上升 17.18%，房屋竣工面积比 2017 年同期下降 7.82%。2019 年，我国房屋新开工面积比 2018 年同期上升 8.51%，房屋竣工面积比 2018 年同期上升 2.56%。受疫情影响，2020 年我国房屋新开工面积比 2019 年同期下降 1.2%，房屋竣工面积比 2019 年同期下降 4.9%。2021 年我国房屋新开工面积比 2020 年同期下降 11.4%，房屋竣工面积比 2020 年同期增长 11.2%。2022 年我国房屋新开工面积比 2021 年同期下降 39.4%，房屋竣工面积比 2020 年同期下降 15.0%。

房屋新开工面积及竣工面积

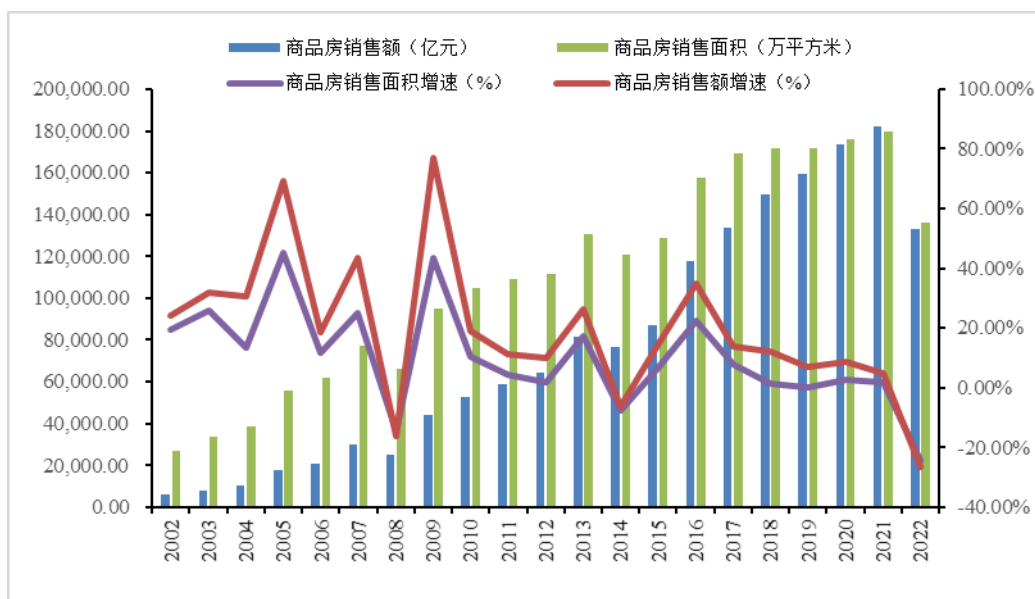


数据来源：国家统计局、万得资讯

3) 商品房销售规模受宏观政策影响较大，整体保持上升趋势，2014年起出现下降趋势

2000年至今，商品房销售额总体呈上升趋势，但是易受经济环境和宏观调控政策的影响。2008年，在全球经济放缓及政府宏观调控的影响下，商品房销售面积及销售额首次出现负增长；2009年，在国家加大基础设施投资的财政政策推动下，房地产行业获得较快发展；2010年至2013年，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过限购、调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等多种方式对房地产市场进行调控，商品房销售额增速逐渐趋于平稳。2014年以来，我国房地产市场较为低迷，2014年商品房销售面积为120,648.54万平方米，同比下降7.6%，商品房销售额为76,292.41亿元，同比下降6.3%；2015年，我国商品房销售面积和商品房销售额同比增长6.5%和14.4%；2016年，我国商品房销售面积和商品房销售额同比增长22.5%和34.8%；2017年，我国商品房销售面积和商品房销售额同比增长7.7%和13.7%。2018年，我国商品房销售面积和商品房销售额同比增长1.3%和12.2%。2019年，我国商品房销售面积同比下降0.1%，商品房销售额同比增长6.5%。2020年，我国商品房销售规模创历史新高，商品房销售面积同比增长2.6%，商品房销售额同比增长8.7%。2021年，商品房销售面积同比增长1.9%，商品房销售额同比增长4.8%。2022年，商品房销售面积同比下降24.3%，商品房销售额同比下降26.7%。

商品房销售面积及销售额



数据来源：国家统计局、万得资讯

4) 商品房价格整体持续上涨，2010年起增幅回归理性，2014年出现小幅回调

2000年以来，我国商品房平均销售价格总体呈现上涨的趋势，但自2010年以来，受宏观经济环境、宏观调控政策等因素影响，商品房平均销售价格上涨速度放缓。截至2014年末，全国商品房平均售价为6,323.53元/平方米，同比增长1.38%。2015年，全国商品房平均售价为6,792.55元/平方米，同比增长7.42%。2016年，全国商品房平均售价为7,475.57元/平方米，同比增长10.06%。2017年，全国商品房平均售价为7,892.27元/平方米，同比增长5.57%。2018年，全国商品房平均售价为8,736.90元/平方米，同比增长10.71%。2019年，全国商品房均价为9,310元/平方米，同比增长6.56%。2020年，全国商品房平均售价为9,860元/平方米，同比增长5.9%。2021年，全国商品房平均售价为10,139元/平方米，同比增长2.8%。2022年，全国商品房平均售价为9,814元/平方米，同比下降3.21%。

(2) 核心竞争力

1) 强大的股东背景

中交集团是国务院国有资产监督管理委员会监管的大型中央企业之一，也是国资委批准可以以房地产作为主业的央企之一。中交集团是全球领先的特大型基础设施综合服务商，主要从事交通基础设施的投资建设运营、装备制造、房地产及城市综合开发等，为客户提供投融资、咨询规划、设计建造、管理运营一揽子解决方案和一体化服务。

2022年，中交集团排名世界500强第60位，并在国务院国资委经营业绩考核“17年连A”。公司的组建是中交集团实施“五商中交”发展战略、加快推进房地产业务改革重组和资源整合的一项重要举措。公司成立之后，在经营管理、项目获取以及融资等多个方面得到中交集团的有力支持，并对公司多笔债务出具担保协议。

2) 较强的品牌影响力

2017年，中交地产品牌体系正式对外发布，以“美好生活营造者”定位，打造“风、雅、颂、美、中”等住宅产品系列；2020年推出“和、璞、春、华、萃、逸”六大全新产品系，覆盖从首次置业到改善，再到豪宅、颐养等不同居住需求，全面推动产品精益化，逐步提升产品力。目前中交地产业务主要分布于长三角、珠三角、京津冀及西南城市群等区域。

经过20余年的发展，绿城中国形成了以浙江省杭州市为主要基地，向全省、全国拓展的区域形态，多年来，绿城中国销售情况位列杭州市、浙江省房地产市场前列。凭借一流的产品品质和优质的管理服务，绿城中国在全国范围内获得了极高的客户满意度和品牌认可度。绿城中国作为一家以“精品物业营造专家”闻名的房地产开发企业，已经形成了高档

住宅、别墅、城市公寓、度假公寓、酒店式服务公寓等多元化产品结构。未来绿城中国还将坚持精品路线，以高标准的产品品质和不断提升的服务质量为切入点，不断提升客户满意度和忠诚度。

（3）公司的行业地位

中交房地产集团有限公司是国内领先的全国性房地产开发企业，是中国知名的住宅物业开发商之一，以优秀的房产品质量占据行业内的领先地位。旗下绿城中国是中国领先的优质房产品开发及生活综合服务供应商，以优质的产品品质和服务品质引领行业，目前已进入包括中国长三角、环渤海经济圈重要城市、北京及其他省会城市在内的 100 多个城市，并取得了持续增长的经营业绩，在国内房地产市场中名列前茅。至 2022 年，绿城连续 18 年获评“中国房地产公司品牌价值 TOP10”，连续 18 年获评“中国房地产百强企业综合实力 TOP10”，连续 11 年获得“中国房地产顾客满意度领先品牌”荣誉称号。旗下中交地产自 2016 年 8 月实行市场化改造以来，业务规模和盈利能力实现跨越增长，截至 2022 年末，共进驻超过 30 个国内城市，115 个国内项目，开发面积超过 3,000 万平方米，从 2018 年起连续六年荣获中国房地产百强企业称号。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产开发	1,594.51	1,344.17	15.70	93.10	1,066.25	870.32	18.38	89.76
项目管理服务	24.88	12.6	49.34	1.45	20.95	11.63	44.47	1.76
建造服务	1.66	1.5	9.58	0.10	3.01	2.72	9.54	0.25
酒店业务	7.04	3.1	55.95	0.41	7.62	2.99	60.72	0.64
房产租赁	5.03	4.45	11.51	0.29	3.27	2.2	32.63	0.27
物业管理	3.33	2.94	11.78	0.19	1.71	1.76	-2.75	0.14
其他	76.26	56.05	26.50	4.45	85.11	67.56	20.63	7.16
合计	1,712.72	1,424.82	16.81	100.00	1,187.91	959.19	19.25	100.00

(2)各产品（或服务）情况

适用 不适用

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

（1）公司 2022 年度房地产开发业务板块收入为 1,594.51 亿元，较 2021 年度同比上升 49.54%，主要原因是公司房屋交付规模增长，结利面积显著增加。

（2）公司 2022 年度房地产开发业务板块营业成本为 1,344.17 亿元，较 2021 年度同比上升 54.45%，主要原因是业务规模扩大，营业收入大幅提升，营业成本相应增加。

（3）公司 2022 年度建造服务板块营业收入为 1.66 亿元，较 2021 年度同比下降 44.85%，主要原因是板块内项目即将完工，产值减少。

（4）公司 2022 年度建造服务板块营业成本为 1.50 亿元，较 2021 年度同比下降 44.85%，主要原因是板块内项目即将完工，产值减少。

（5）公司 2022 年度房产租赁板块营业收入为 5.03 亿元，较 2021 年度同比上升 53.82%，主要原因是本年租赁业务规模增长。

（6）公司 2022 年度房产租赁板块营业成本为 4.45 亿元，较 2021 年度同比上升 102.27%，主要原因是租赁业务收入大幅提升，成本相应增加。

（7）公司 2022 年度房产租赁板块营业毛利率为 11.51%，较 2021 年度同比变动-64.73%，主要原因是租赁物业规模增长，折旧费等成本增加。

（8）公司 2022 年度物业管理板块营业收入为 3.33 亿元，较 2021 年度同比上升 94.74%，主要原因是本年同一控制下收购子公司增加。

（9）公司 2022 年度物业管理板块营业成本为 2.94 亿元，较 2021 年度同比上升 67.05%，主要原因是本年同一控制下收购子公司增加。

（10）公司 2022 年度物业管理板块营业毛利率为 11.78%，较 2021 年度同比变动 528.36%，主要原因是上年物业管理业务毛利润规模较小，导致变动比例较大。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

2022 年，中交房地产（含绿城中国）规模行业排名要保持国内前十地位，自有业务销售规模进入行业前 50 强。

2022 年，中交房地产（含绿城中国）实现销售合同额 2,619 亿元、营业收入 1,713 亿元、利润总额 123 亿元；其中，自有业务销售合同额实现 491 亿元、营业收入 421 亿元、利润总额 14 亿元。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

公司未来可能面对宏观经济、行业周期的风险、资产负债率较高的风险、未来资金支出压力较大的风险、销售风险。

（1）宏观经济、行业周期的风险

发行人所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相连、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政

策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。

（2）资产负债率较高的风险

由于发行人从事的房地产行业属于资金密集型行业，土地储备和建安工程等占用现金规模较大，因此发行人资产负债率水平相对较高，但是为满足公司业务拓展资金需求，未来发行人的负债规模可能继续增长，可能使公司面临一定偿债压力。

（3）未来资金支出压力较大的风险

房地产项目的开发周期长、资金需求量大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，支付地价的付款时间有所缩短，增加了前期土地储备资金支出负担，加上项目后续开发的资金需求，可能进一步导致现金流趋紧。目前，发行人在建、拟建房地产项目能够满足公司未来一段时间内的发展需要，但同时公司也将面临较大的资金支出压力。

（4）销售风险

房地产开发业务是发行人的主营业务之一。在目前的市场情况下，房地产开发企业面临着更激烈的市场竞争。房地产开发业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，这给房地产开发项目的销售带来一定程度的不确定性。发行人不可避免的面临由于市场竞争和房地产行业特性可能带来的房地产销售风险。近年来发行人房地产业务的开工面积和竣工面积增长较快，如若市场环境发生不利变化，或者发行人销售策略出现失误，可能会导致公司因开发项目不能及时去化而面临销售风险。

针对销售风险，公司在决策开发项目之前，会系统性研究市场及客户需求，进行项目设计规划，使项目更好地契合目标市场需求；另外，公司也会充分利用公司品牌影响力，采用多种营销手段，拓宽营销渠道；加强销售工作管理力度和深度，加快开发和销售，降低项目销售风险。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人已按照《公司法》、《公司章程》等的要求，建立了较为完善的法人治理结构，与控股股东、实际控制人及其关联企业之间在业务、资产、机构、人员、财务等方面保持独立，完全具备直接面向市场独立经营的能力。

1. 业务独立

根据发行人的《企业法人营业执照》，发行人的主要业务范围为房地产开发业务；发行人建立了健全的业务经营体系，拥有完整的决策机制，独立决策、自主经营、自负盈亏；发行人与其控股股东及其控制的其他企业的业务完全分开，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，发行人的业务独立。

2. 资产独立

发行人合法拥有与生产经营有关的土地、办公场所、生产设备及经营设备的所有权或使用权以及商标、专利等知识产权，具备与经营有关的独立的业务体系及相关资产，不存在依赖其持股 5%以上股东的资产进行生产经营的情况，发行人资产独立。

3. 财务独立

发行人设立有独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度；发行人在银行独立开立账户，独立纳税，不存在与其持股 5%以上股东共用银行账户的情形，发行人财务独立。

4. 人员独立

发行人的总经理、副总经理、总会计师、总法律顾问等高级管理人员不存在在其持股 5%以上股东中担任除董事、监事以外的其他职务和领薪的情形。发行人的董事、监事均经合

法程序选举产生。发行人与员工签订了劳动合同，建立了独立完整的劳动、人事和工资管理等制度，发行人人员独立。

5. 机构独立

根据发行人的《公司章程》、党委会、董事会、监事会、总经理办公会决议等相关文件，发行人拥有独立、完整的组织机构，与控股股东完全分开，党委会、董事会、监事会、总经理办公会规范运作。发行人根据需要设置了若干内部职能部门，各部门均在职责范围内运行。发行人与控股股东不存在混合经营的情形，发行人机构独立。

综上，发行人按照《公司法》、《证券法》等法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，发行人在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东及其控制的其他企业分开，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司在确认和处理有关关联方之间关联关系与关联交易时，遵循以下原则：一、尽量避免或减少与关联方之间的关联交易；二、确定关联交易价格时，遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的原则，并以书面协议方式予以确定；三、对于必须发生的关联交易，应切实履行信息披露的有关规定；四、关联决策人员或单位回避表决的原则；五、必要时聘请独立财务顾问或专业评估机构发表意见和报告。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
向关联方销售商品或提供劳务及其他服务	6.98
自关联方购买商品或接受服务	81.69
关联方租赁（作为出租人）	0.25
关联方租赁（作为承租人）	0.04
接受关联方提供担保	110.91
向关联方提供担保	334.88
关联方资金拆入	191.85
关联方资金拆出	268.15
支付资金使用费（利息支出）	3.53
收取资金使用费（利息收入）	9.37
其他	40.31

2. 其他关联交易

适用 不适用

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为778.79亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的100%

适用 不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	中交房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	21 交房 01
3、债券代码	175944.SH
4、发行日	2021 年 4 月 1 日
5、起息日	2021 年 4 月 6 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 4 月 6 日
7、到期日	2026 年 4 月 6 日
8、债券余额	16.90
9、截止报告期末的利率(%)	3.85
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	中交房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	22 交房 01
3、债券代码	185562.SH
4、发行日	2022 年 3 月 15 日

5、起息日	2022年3月17日
6、2023年4月30日后的最近回售日	2025年3月17日
7、到期日	2027年3月17日
8、债券余额	12.10
9、截止报告期末的利率(%)	3.49
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	中交房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	22交房02
3、债券代码	138588.SH
4、发行日	2022年12月9日
5、起息日	2022年12月13日
6、2023年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2025年12月13日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.68
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	中交房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）
2、债券简称	22交房03
3、债券代码	138786.SH
4、发行日	2022年12月28日
5、起息日	2022年12月29日
6、2023年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2025年12月29日

8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.65
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：175944.SH

债券简称：21 交房 01

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权

其他选择权

债券代码：185562.SH

债券简称：22 交房 01

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

是 否

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：185562.SH

债券简称：22 交房 01

债券约定的投资者保护条款名称：

偿债保障承诺：

（1）发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。发行人承诺：按照发行人合并财务报表，在本期债券存续期间每半年度末的未受限的货币资金不低于 30 亿元或货币资金有息负债比例（货币资金/有息负债）不低于 1%。

（2）发行人约定偿债资金来源的，为便于本期债券受托管理人及持有人等了解，监测资金变化情况，发行人承诺：发行人在债券存续期内每半年度，披露提供报告期末的货币资金余额及受限情况。

（3）发行人于每半年度定期跟踪，监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现，催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

（4）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化，未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金，利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（5）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第（3）条约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照以下“救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

救济措施：

如发行人违反以上“偿债保障承诺”相关要求且未能在第（3）条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

（1）在 15 个自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 个自然日内落实相关方案，或

（2）在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

债券代码：138588.SH

债券简称：22 交房 02

债券约定的投资者保护条款名称：

偿债保障承诺：

（1）发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。发行人承诺：按照发行人合并财务报表，在本期债券存续期间每半年度末的未受限的货币资金不低于 30 亿元或货币资金有息负债比例（货币资金/有息负债）不低于 1%。

（2）发行人约定偿债资金来源的，为便于本期债券受托管理人及持有人等了解，监测资金变化情况，发行人承诺：发行人在债券存续期内每半年度，披露提供报告期末的货币资金余额及受限情况。

（3）发行人于每半年度定期跟踪，监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现，催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

（4）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化，未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金，利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（5）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第（3）条约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照以下“救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

救济措施：

如发行人违反以上“偿债保障承诺”相关要求且未能在第（3）条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

（1）在 15 个自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 个自然日内落实相关方案，或

（2）在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

债券代码：138786.SH

债券简称：22 交房 03

债券约定的投资者保护条款名称：

偿债保障承诺：

（1）发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。发行人承诺：按照发行人合并财务报表，在本期债券存续期间每半年度末的未受限的货币资金不低于 30 亿元或货币资金有息负债比例（货币资金/有息负债）不低于 1%。

（2）发行人约定偿债资金来源的，为便于本期债券受托管理人及持有人等了解，监测资金变化情况，发行人承诺：发行人在债券存续期内每半年度，披露提供报告期末的货币资金余额及受限情况。

（3）发行人于每半年度定期跟踪，监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现，催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

（4）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化，未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金，利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（5）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第（3）条约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照以下“救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

救济措施：

如发行人违反以上“偿债保障承诺”相关要求且未能在第（3）条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

（1）在 15 个自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 自然日内落实相关方案，或

（2）在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

投资者保护条款的触发和执行情况：

是 否

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：185562.SH

债券简称	22 交房 01
募集资金总额	12.10
使用金额	12.10
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	用于偿还 19 中交 02 赎回部分本金。
是否变更募集资金用途	<input checked="" type="checkbox"/> 否

变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	√否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	√不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	与约定的募集资金用途一致
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：138588.SH

债券简称	22 交房 02
募集资金总额	15.00
使用金额	15.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	用于偿还其他有息债务及补充流动资金。
是否变更募集资金用途	√否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	√否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	√不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	与约定的募集资金用途一致
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：138786.SH

债券简称	22 交房 03
募集资金总额	15.00

使用金额	10.41
批准报出日前余额	4.59
专项账户运作情况	运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	拟用于偿还其他有息债务及补充流动资金
是否变更募集资金用途	√否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	√否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	√不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	与约定的募集资金用途一致
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼15层
签字会计师姓名	王宁、张焕

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	175944.SH、185562.SH、138588.SH、138786.SH
债券简称	21 交房 01、22 交房 01、22 交房 02、22 交房

	03
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦22层
联系人	王艳艳、朱军、李琦、邸竞之、张继中、陈健康
联系电话	010-60833585、010-60833367

（三）资信评级机构

适用 不适用

债券代码	175944.SH、185562.SH、138588.SH、138786.SH
债券简称	21交房01、22交房01、22交房02、22交房03
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同2号银河SOHO6号楼

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

发行人作为出租人，于以前年度对经营租赁相关的，符合《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》条件的租金减让，按照简化方法进行会计处理。2022年度根据2022年5月发布的《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》，继续对类似租赁符合条件的租金减让采用简化方法。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
货币资金	银行存款
其他应收款	关联方资金拆借款
存货	房地产在建成本

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的 比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
交易性金融资产	1.26	0.02	0.76	66.29
应收票据	1.00	0.01	0.48	106.35
应收款项融资	0.53	0.01	1.58	-66.18
持有待售资产	0.00	0.00	71.40	-100.00
一年内到期的非 流动资产	18.88	0.27	1.17	1,507.67
投资性房地产	89.61	1.27	68.20	31.39
在建工程	14.14	0.20	21.13	-33.07
无形资产	19.67	0.28	13.84	42.14
长期待摊费用	2.27	0.03	0.85	167.11
其他非流动资产	8.50	0.12	17.25	-50.70

发生变动的的原因：

（1）截至 2022 年末，公司交易性金融资产较 2021 年末增加 66.29%，主要原因是购置邮储银行固定收益类基金；

（2）截至 2022 年末，公司应收票据较 2021 年末增加 106.35%，主要原因是应收商业承兑汇票增加；

（3）截至 2022 年末，公司应收款项融资较 2021 年末减少 66.18%，主要原因是应收银行承兑汇票减少；

（4）截至 2022 年末，公司持有待售资产较 2021 年末减少 100.00%（2022 年末为零），主要原因是持有待售股权本年完成交割；

（5）截至 2022 年末，公司一年内到期的非流动资产较 2021 年末增加 1,507.67%，主要原因是一年内到期的长期应收款增加；

（9）截至 2022 年末，公司投资性房地产较 2021 年末增加 31.39%，主要原因是持有的出租物业增加；

（10）截至 2022 年末，公司在建工程较 2021 年末减少 33.07%，主要原因是达到固定资产确认条件转出；

（11）截至 2022 年末，公司无形资产较 2021 年末增加 42.14%，主要原因是收购子公司增加；

（12）截至 2022 年末，公司长期待摊费用较 2021 年末增加 167.11%，主要原因是装修改造费用增加；

（13）截至 2022 年末，公司其他非流动资产较 2021 年末减少 50.70%，主要原因是重分类的税金增加（流动）。

（二） 资产受限情况**1. 资产受限情况概述**

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	847.64	67.53	-	7.97
存货	4,079.88	1,558.32	-	38.20
投资性房地产	89.61	20.26	-	22.61
固定资产	86.86	28.63	-	32.96
无形资产	19.67	2.23	-	11.32
合计	5,123.66	1,676.97	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
存货	4,079.88	-	1,558.32	抵押用于借款	无重大影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借**（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额**

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：92.96 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：68.18 亿元，收回：77.24 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：83.90 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：83.90 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：6.17%，是否超过合并口径净资产的 10%：

□是 √否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为113.95亿元和240.69亿元，报告期内有息债务余额同比变动211.22%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	1.80	-	111.30	113.10	46.99%
银行贷款	-	-	-	-	-	-
非银行金融机构贷款	-	-	-	70.25	70.25	29.19%
其他有息债务	-	40.00	9.34	8.00	57.34	23.82%

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额59.00亿元，企业债券余额0.00亿元，非金融企业债务融资工具余额54.10亿元，且共有0.00亿元公司信用类债券

在2023年5至12月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为2,076.01亿元和2,218.62亿元，报告期内有息债务余额同比变动6.87%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	61.71	33.58	455.48	550.77	24.82%
银行贷款	-	114.88	245.70	1,025.66	1,386.24	62.48%
非银行金融机构贷款	-	69.11	23.65	113.64	206.40	9.30%
其他有息债务	-	42.49	13.48	19.24	75.21	3.39%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额191.06亿元，企

业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 262.50 亿元，且共有 45.26 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 11.50 亿元美元，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元美元。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

不适用 适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
短期借款	98.21	1.73	13.92	605.56
应付票据	10.33	0.18	5.47	88.71
持有待售负债	0.00	0.00	56.74	-100.00
应付债券	446.97	7.88	297.32	50.33
预计负债	0.99	0.02	0.65	53.52
其他非流动负债	12.96	0.23	51.69	-74.92

发生变动的的原因：

- （1）截至 2022 年末，公司短期借款较 2021 年末增加 605.56%，主要原因是本年借款增加；
- （2）截至 2022 年末，公司应付票据较 2021 年末增加 88.71%，主要原因是应付承兑汇票增加；
- （3）截至 2022 年末，公司持有待售负债较 2021 年末减少 100.00%，主要原因是持有待售股权本年完成交割；
- （4）截至 2022 年末，公司应付债券较 2021 年末增加 50.33%，主要原因是还款期在一年以上的债券增加；
- （5）截至 2022 年末，公司预计负债较 2021 年末增加 53.32%，主要原因是或有事项损失确认增加；
- （6）截至 2022 年末，公司其他非流动负债较 2021 年末减少 74.92%，主要原因是待转销项税重分类增加（流动）。

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况**（一）基本情况**

报告期利润总额：122.73 亿元

报告期非经常性损益总额：17.58 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二）投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

（三）净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：413.03 亿元

报告期末对外担保的余额：334.88 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-78.15 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：334.88 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

原告姓名 (名称)	被告姓名 (名称)	案由	一审受理 时间	一审受理 法院	标的金额 (如有)	目前所处的 诉讼程序
武汉德禄 房地产开发有 限公司	武汉中交 德禄香颂 置业有限 公司	借款合同 纠纷	2022.4.22	武汉市新 洲区人民 法院	5,200 万	二审
重庆万泰 建设(集 团)有限 公司	重庆美宸 房地产开 发有限公 司	建设工程 施工合同 纠纷案	2022.12.14	重庆市江 北区人民 法院	6,900 万	结案

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、 发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、 发行人为绿色债券发行人

适用 不适用

四、 发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、 其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

一、根据发行人 2022 年 4 月 28 日披露的《中交房地产集团有限公司董事、监事及高级管理人员发生变动的公告》，根据中国交通建设集团有限公司相关任免文件的委派、提名以及中交房地产集团有限公司职代会决议，决定委派吴文龙为中交房地产集团有限公司外部监事；委派李宁为中交房地产党委工作部（企业文化部、党委统战部、工会办公室）部长（主任）、工会副主席、职工监事。

二、根据发行人 2022 年 8 月 3 日披露的《中交房地产集团有限公司关于董事、董事长及高级管理人员发生变动的公告》，根据中国交通建设集团有限公司相关任免文件的委派、提名以及中交房地产集团有限公司董事会审议，决定免去芮捷中交房地产集团有限公司董事长（法定代表人）、董事职务，另有任用；免去隋振海中交房地产集团有限公司总法律顾问职务；免去李永前中交房地产集团有限公司总经理职务，委派李永前为中交房地产集团有限公司董事长、法定代表人；委派夏青松为中交房地产集团有限公司董事；委派薛四敏

为中交房地产集团有限公司党委副书记、总经理；委派张涛为中交房地产集团有限公司总法律顾问和首席合规官。

三、根据公司 2022 年 8 月出具的内部决策文件，决定免去赵吉柱中交房地产集团有限公司副总经理职务。

四、根据发行人 2022 年 9 月 29 日披露的《中交房地产集团有限公司关于董事发生变动的公告》，根据中国交通建设集团有限公司相关任免文件的委派，免去赵宏中交房地产集团有限公司董事职务；委派于静为中交房地产集团有限公司董事。

五、根据公司 2022 年 11 月出具的内部决策文件，决定免去隋振海中交房地产集团有限公司副总经理职务，委派王尧为中交房地产集团有限公司副总经理。

六、截至本报告出具日，根据公司 2023 年 4 月出具的内部决策文件，决定免去夏青松中交房地产集团有限公司董事职务。

第六节 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、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，www.sse.com.cn

。

（以下无正文）

以下无正文，为《中交房地产集团有限公司公司债券年度报告（2022年）》盖章页



中交房地产集团有限公司

2023年4月28日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：中交房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	84,764,225,999.06	88,636,405,720.18
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	126,429,602.07	76,031,161.27
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	99,594,767.83	48,265,278.64
应收账款	2,074,917,135.93	1,780,979,704.62
应收款项融资	53,432,049.50	157,998,797.28
预付款项	4,481,008,740.61	5,237,389,652.02
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	86,513,158,048.36	77,259,168,717.06
其中：应收利息	169,241,300.13	76,295,555.43
应收股利	1,000,000.00	-
买入返售金融资产	-	-
存货	407,988,081,876.34	409,961,870,397.88
合同资产	4,130,190,954.80	3,507,676,652.73
持有待售资产	-	7,139,842,643.49
一年内到期的非流动资产	1,887,707,228.35	117,418,938.42
其他流动资产	21,725,908,253.46	20,305,218,639.71
流动资产合计	613,844,654,656.31	614,228,266,303.30
非流动资产：		
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	3,222,633,860.10	4,163,043,970.39
长期股权投资	53,791,832,188.73	46,379,339,317.18
其他权益工具投资	1,499,826,136.54	1,703,894,397.34

其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	8,960,510,618.05	6,819,667,208.48
固定资产	8,686,323,633.96	8,451,594,237.53
在建工程	1,414,195,970.63	2,112,830,215.02
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	814,227,406.93	757,357,647.96
无形资产	1,966,815,951.89	1,383,761,048.50
开发支出	-	-
商誉	982,759,583.62	770,239,213.62
长期待摊费用	227,025,425.30	84,992,942.00
递延所得税资产	6,866,164,404.34	5,490,679,840.60
其他非流动资产	850,344,549.96	1,724,737,063.97
非流动资产合计	89,282,659,730.05	79,842,137,102.59
资产总计	703,127,314,386.36	694,070,403,405.89
流动负债：		
短期借款	9,820,538,830.37	1,391,880,359.03
向中央银行借款	-	-
拆入资金	-	-
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	1,032,973,629.47	547,376,028.39
应付账款	67,121,859,595.72	58,372,413,601.25
预收款项	25,407,696.39	24,202,427.56
合同负债	177,202,644,726.77	194,134,791,437.19
卖出回购金融资产款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
应付职工薪酬	1,960,379,755.86	1,827,765,606.43
应交税费	13,967,179,507.28	14,657,191,972.07
其他应付款	62,602,640,014.84	55,809,519,843.07
其中：应付利息	33,638,912.41	4,228,888.80
应付股利	334,425,481.57	337,139,750.00
应付手续费及佣金	-	-
应付分保账款	-	-
持有待售负债	-	5,674,120,298.56
一年内到期的非流动负债	46,309,038,873.14	60,983,091,464.36
其他流动负债	16,716,046,734.66	16,107,131,370.91
流动负债合计	396,758,709,364.50	409,529,484,408.82

非流动负债：		
保险合同准备金	-	-
长期借款	112,260,035,679.38	106,868,313,805.54
应付债券	44,697,049,207.14	29,732,315,157.96
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	692,795,434.73	625,874,869.84
长期应付款	5,269,861,019.78	5,152,342,025.11
长期应付职工薪酬	134,646,911.13	172,179,985.94
预计负债	99,339,363.37	64,708,183.15
递延收益	283,450,941.96	352,064,308.49
递延所得税负债	5,736,760,144.54	5,510,082,219.00
其他非流动负债	1,296,125,392.54	5,168,677,635.63
非流动负债合计	170,470,064,094.57	153,646,558,190.66
负债合计	567,228,773,459.07	563,176,042,599.48
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	5,000,000,000.00	2,850,000,000.00
其他权益工具	1,025,389,506.35	1,025,389,506.35
其中：优先股	-	-
永续债	1,025,389,506.35	1,025,389,506.35
资本公积	6,386,404,352.28	6,319,686,834.25
减：库存股	-	-
其他综合收益	-22,423,793.04	17,130,193.34
专项储备	96,098.32	197,778.98
盈余公积	14,234,571.24	14,234,571.24
一般风险准备	-	-
未分配利润	499,917,411.51	1,710,339,290.53
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	12,903,618,146.66	11,936,978,174.69
少数股东权益	122,994,922,780.63	118,957,382,631.72
所有者权益（或股东权益）合计	135,898,540,927.29	130,894,360,806.41
负债和所有者权益（或股东权益）总计	703,127,314,386.36	694,070,403,405.89

公司负责人：李永前 主管会计工作负责人：叶朝锋 会计机构负责人：陈玲

母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：中交房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		

货币资金	1,781,477,225.79	2,292,092,627.19
交易性金融资产	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	-	-
应收款项融资	-	-
预付款项	65,100.00	5,100.00
其他应收款	12,666,258,429.52	4,689,122,561.07
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	568,554,928.09	1,126,541,092.37
其他流动资产	-	-
流动资产合计	15,016,355,683.40	8,107,761,380.63
非流动资产：		
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	15,065,901,255.51	8,256,613,958.24
长期股权投资	12,719,448,996.85	12,848,790,145.31
其他权益工具投资	41,587,200.00	37,326,200.00
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	2,862,063.34	1,553,202.69
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	1,818,983.90	-
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	231,689.81
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	27,831,618,499.60	21,144,515,196.05
资产总计	42,847,974,183.00	29,252,276,576.68
流动负债：		

短期借款	-	-
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	-	-
预收款项	-	-
合同负债	-	-
应付职工薪酬	3,561,022.23	3,834,583.55
应交税费	27,357,998.66	12,667,770.68
其他应付款	5,100,920,184.32	817,165,313.71
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	5,920,854,211.58	5,401,124,710.98
其他流动负债	41,291,341.95	27,584,327.01
流动负债合计	11,093,984,758.74	6,262,376,705.93
非流动负债：		
长期借款	7,024,835,063.42	3,114,303,662.96
应付债券	11,130,238,516.04	3,683,199,031.18
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	996,000,000.00	5,734,000,000.00
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	22,714,976.97	36,468,106.12
递延收益		-
递延所得税负债	195,574,623.73	159,670,955.07
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	19,369,363,180.16	12,727,641,755.33
负债合计	30,463,347,938.90	18,990,018,461.26
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	5,000,000,000.00	2,850,000,000.00
其他权益工具	1,025,389,506.35	1,025,389,506.35
其中：优先股	-	-
永续债	1,025,389,506.35	1,025,389,506.35
资本公积	6,522,692,957.00	6,522,692,957.00
减：库存股	-	-
其他综合收益	-41,980,819.98	-46,241,819.98
专项储备	-	-
盈余公积	14,234,571.24	14,234,571.24

未分配利润	- 135,709,970.51	-103,817,099.19
所有者权益（或股东权益）合计	12,384,626,244.10	10,262,258,115.42
负债和所有者权益（或股东权益）总计	42,847,974,183.00	29,252,276,576.68

公司负责人：李永前 主管会计工作负责人：叶朝锋 会计机构负责人：陈玲

合并利润表
2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、营业总收入	171,272,008,720.26	118,790,987,643.29
其中：营业收入	171,272,008,720.26	118,790,987,643.29
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	158,085,168,817.59	109,516,081,555.00
其中：营业成本	142,482,024,176.61	95,918,526,280.46
利息支出	-	-
手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险责任准备金净额	-	-
保单红利支出	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	2,689,557,032.87	4,079,657,322.84
销售费用	4,090,100,268.26	3,666,093,323.95
管理费用	5,406,738,882.75	5,205,901,004.45
研发费用	307,311,363.27	211,677,647.49
财务费用	3,109,437,093.83	434,225,975.81
其中：利息费用	3,964,656,315.21	3,536,108,072.42
利息收入	3,097,320,024.80	2,639,180,889.36
加：其他收益	295,848,493.88	154,223,643.82
投资收益（损失以“-”号填列）	1,588,898,177.71	2,446,866,179.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,479,875,905.95	1,373,508,882.66
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
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)	-39,319,256.98	1,730,527.12
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-756,664,338.55	-434,866,759.92
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-2,167,974,740.41	-1,048,801,509.69
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	2,256,317.61	8,480,079.99
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	12,109,884,555.93	10,402,538,249.07
加: 营业外收入	387,076,148.01	450,333,976.38
减: 营业外支出	223,836,999.47	213,824,962.01
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	12,273,123,704.47	10,639,047,263.44
减: 所得税费用	4,287,959,959.12	3,158,454,871.78
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	7,985,163,745.35	7,480,592,391.66
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	7,985,163,745.35	7,480,592,391.66
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)	-1,180,088,641.34	220,965,114.02
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	9,165,252,386.69	7,259,627,277.64
六、其他综合收益的税后净额	-174,183,338.42	-466,669,277.89
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-39,553,986.38	-142,353,451.14
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-40,684,661.77	-132,106,168.02
(1) 重新计量设定受益计划变动额	16,179,887.86	9,335.55
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-2,387,980.14
(3) 其他权益工具投资公允价值变动	-56,864,549.63	-129,727,523.43
(4) 企业自身信用风险公允价值变动	-	-
2. 将重分类进损益的其他综合收益	1,130,675.39	-10,247,283.12
(1) 权益法下可转损益的其他综	20,506,124.59	-7,951,793.78

合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动	-	-
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
(6) 其他债权投资信用减值准备	-	-
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-
(8) 外币财务报表折算差额	-19,375,449.20	-2,295,489.34
(9) 其他	-	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-134,629,352.04	-324,315,826.75
七、综合收益总额	7,810,980,406.93	7,013,923,113.77
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,219,642,627.72	78,611,662.88
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	9,030,623,034.65	6,935,311,450.89
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)	-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)	-	-

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：25,032,332.80 元,上期被合并方实现的净利润为：-475,157.34 元。

公司负责人：李永前 主管会计工作负责人：叶朝锋 会计机构负责人：陈玲

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	31,054,056.83	-
减：营业成本	-	-
税金及附加	5,352,403.29	4,012,442.18
销售费用	-	-
管理费用	97,649,833.25	75,628,607.65
研发费用	-	-
财务费用	-147,447,667.24	-271,181,477.84
其中：利息费用	803,833,410.93	657,314,004.00
利息收入	965,937,918.15	928,632,613.59
加：其他收益	86,068.86	27,686.94
投资收益（损失以“—”号填	161,865,662.16	32,461,519.61

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,166,635.30	-16,652,966.70
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）	13,753,129.15	47,455,536.89
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-207,818,150.41	-243,803,177.69
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	43,386,197.29	27,681,993.76
加：营业外收入	1,670,600.05	520,000.00
减：营业外支出	2,046,000.00	1,950,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	43,010,797.34	26,251,993.76
减：所得税费用	35,903,668.66	24,569,449.94
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	7,107,128.68	1,682,543.82
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	7,107,128.68	1,682,543.82
（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	4,261,000.00	-14,345,100.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	4,261,000.00	-14,345,100.00
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	4,261,000.00	-14,345,100.00
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
-6.其他债权投资信用减值准备	-	-
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-
8.外币财务报表折算差额	-	-
9.其他	-	-
六、综合收益总额	11,368,128.68	-12,662,556.18
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-

公司负责人：李永前 主管会计工作负责人：叶朝锋 会计机构负责人：陈玲

合并现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
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	156,113,841,621.05	193,513,704,932.45
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
拆入资金净增加额	-	-
回购业务资金净增加额	-	-
代理买卖证券收到的现金净额	-	-
收到的税费返还	3,848,864,803.96	-
收到其他与经营活动有关的现金	5,550,155,536.83	12,014,716,049.48
经营活动现金流入小计	165,512,861,961.84	205,528,420,981.93
购买商品、接受劳务支付的现	118,266,693,817.34	171,567,408,343.57

金		
客户贷款及垫款净增加额	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
拆出资金净增加额	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	6,156,495,470.57	5,845,401,950.49
支付的各项税费	15,556,950,186.33	17,767,798,835.65
支付其他与经营活动有关的现金	8,206,333,626.80	9,731,545,875.26
经营活动现金流出小计	148,186,473,101.04	204,912,155,004.97
经营活动产生的现金流量净额	17,326,388,860.80	616,265,976.96
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,398,563,764.54	217,585,197.27
取得投资收益收到的现金	2,843,845,822.83	2,876,158,477.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	205,994,513.90	115,598,043.89
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	467,236,204.54
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	29,425,326,555.73	25,631,943,299.09
投资活动现金流入小计	33,873,730,657.00	29,308,521,222.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,582,073,339.67	1,269,256,564.63
投资支付的现金	12,262,293,956.44	18,037,287,618.72
质押贷款净增加额	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	557,791,862.73	-
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	825,734,247.78	485,227,275.24
支付其他与投资活动有关的现金	42,430,135,133.38	46,983,985,571.46
投资活动现金流出小计	58,658,028,540.00	66,775,757,030.05
投资活动产生的现金流量净额	-24,784,297,883.00	-37,467,235,807.31

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	19,069,918,374.50	31,896,212,052.49
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	16,658,623,763.46	31,849,524,289.32
取得借款收到的现金	134,108,054,404.24	119,109,938,971.85
收到其他与筹资活动有关的现金	29,557,007,195.76	25,936,606,969.49
筹资活动现金流入小计	182,734,979,974.50	176,942,757,993.83
偿还债务支付的现金	124,949,810,787.41	92,605,563,766.39
赎回永续债支付的现金	9,786,976,610.70	10,602,642,314.46
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,799,752,161.43	16,709,506,647.83
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,526,867,799.00	3,034,373,388.08
支付其他与筹资活动有关的现金	29,427,941,770.29	7,459,023,723.35
筹资活动现金流出小计	179,964,481,329.83	127,376,736,452.03
筹资活动产生的现金流量净额	2,770,498,644.67	49,566,021,541.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-210,829,726.79	-181,331,861.68
五、现金及现金等价物净增加额	-4,898,240,104.32	12,533,719,849.77
加：期初现金及现金等价物余额	82,909,017,805.10	70,369,208,074.71
六、期末现金及现金等价物余额	78,010,777,700.78	82,902,927,924.48

公司负责人：李永前 主管会计工作负责人：叶朝锋 会计机构负责人：陈玲

母公司现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
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	29,279,924.60	-
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	56,468,202.61	206,306,333.77
经营活动现金流入小计	85,748,127.21	206,306,333.77
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	54,988,329.45	40,279,178.59

支付的各项税费	45,372,629.33	33,543,315.18
支付其他与经营活动有关的现金	77,865,628.36	100,015,041.52
经营活动现金流出小计	178,226,587.14	173,837,535.29
经营活动产生的现金流量净额	-92,478,459.93	32,468,798.48
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	231,828,379.26	-
取得投资收益收到的现金	906,314,103.31	633,188,229.67
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	6,954,534,766.26	9,551,330,000.00
投资活动现金流入小计	8,092,677,248.83	10,184,518,229.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,642,087.15	1,328,114.62
投资支付的现金	314,472,016.51	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	5,170,678,136.24
支付其他与投资活动有关的现金	20,910,127,500.00	8,764,550,734.00
投资活动现金流出小计	21,228,241,603.66	13,936,556,984.86
投资活动产生的现金流量净额	-13,135,564,354.83	-3,752,038,755.19
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,150,000,000.00	-
取得借款收到的现金	11,370,531,400.46	4,781,182,075.47
收到其他与筹资活动有关的现金	10,386,000,000.00	4,999,999,000.00
筹资活动现金流入小计	23,906,531,400.46	9,781,181,075.47
偿还债务支付的现金	4,400,000,000.00	2,906,719,000.00
赎回永续债支付的现金	-	1,000,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	950,103,987.10	722,284,387.20
支付其他与筹资活动有关的现金	5,839,000,000.00	212,508,433.96
筹资活动现金流出小计	11,189,103,987.10	4,841,511,821.16
筹资活动产生的现金流量净额	12,717,427,413.36	4,939,669,254.31
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	-510,615,401.40	1,220,099,297.60

加：期初现金及现金等价物余额	2,292,092,627.19	1,071,993,329.59
六、期末现金及现金等价物余额	1,781,477,225.79	2,292,092,627.19

公司负责人：李永前 主管会计工作负责人：叶朝锋 会计机构负责人：陈玲

