

中交地产股份有限公司

已审财务报表

2022年度



中交地产股份有限公司

目 录

	页 次
一、审计报告	1 - 7
二、已审财务报表	
合并资产负债表	1 - 2
合并利润表	3
合并股东权益变动表	4 - 5
合并现金流量表	6 - 7
公司资产负债表	8 - 9
公司利润表	10
公司股东权益变动表	11 - 12
公司现金流量表	13 - 14
财务报表附注	15 - 227
补充资料	
1. 非经常性损益明细表	1
2. 净资产收益率和每股收益	2





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

审计报告

安永华明(2023)审字第61377727_A01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:

一、审计意见

我们审计了中交地产股份有限公司的财务报表,包括2022年12月31日的合并及公司资产负债表,2022年度的合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的中交地产股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了中交地产股份有限公司2022年12月31日的合并及公司财务状况以及2022年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于中交地产股份有限公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本年财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。我们对下述每一事项在审计中是如何应对的描述也以此为背景。

我们已经履行了本报告“注册会计师对财务报表审计的责任”部分阐述的责任,包括与这些关键审计事项相关的责任。相应地,我们的审计工作包括执行为应对评估的财务报表重大错报风险而设计的审计程序。我们执行审计程序的结果,包括应对下述关键审计事项所执行的程序,为财务报表整体发表审计意见提供了基础。



审计报告（续）

安永华明（2023）审字第61377727_A01号
中交地产股份有限公司

三、关键审计事项（续）

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对
房地产开发项目的收入确认	
2022年度，中交地产股份有限公司合并财务报表中确认的房地产销售收入为人民币38,291,697,644.01元，占营业收入总额的99.54%。 房地产销售收入确认通常需要同时满足以下条件：项目已经竣工并验收合格达到合同约定的交付条件；签订正式房屋销售合同，并取得销售合同中约定的购买方付款证明；购买方已办理房屋交接手续，或收到书面交房通知后，对于无正当理由拒绝接受房屋交付的，已过书面交房通知书中约定的交付时限。 由于房地产销售收入对中交地产股份有限公司合并财务报表的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上可能的个别差错汇总起来对中交地产股份有限公司合并财务报表的经营成果有可能产生重大影响，因此，我们将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。 具体披露参见合并财务报表附注三、24与客户之间的合同产生的收入及附注五、41营业收入及成本。	我们执行的审计程序主要包括： 1. 测试与房地产销售收入确认相关的关键内部控制的设计与运行的有效性； 2. 检查房屋销售合同条款，以评价有关房地产销售收入确认的会计政策的恰当性； 3. 就 2022 年确认的房地产销售收入，抽取样本，并： （1）检查竣工备案证明文件、面积实测报告以及房屋销售合同中的有关约定，评价项目是否已达到交付条件； （2）检查购买方付款文件； （3）检查房屋交付文件，如入伙公告、交房通知书、房屋交接单等； 4. 就资产负债表日前后确认收入的项目，选取样本，检查房屋交付文件，并结合开发产品监盘程序，检查销售收入确认的期间是否正确； 5. 对各主要房地产项目销售收入、销售成本、毛利及毛利率执行分析程序； 6. 检查财务报表附注三、24 及附注五、41 与收入有关的披露是否恰当。



审计报告（续）

安永华明（2023）审字第61377727_A01号
中交地产股份有限公司

三、关键审计事项（续）

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对
存货的可变现净值的评估 2022年12月31日，中交地产股份有限公司合并财务报表中的存货账面原值为人民币108,309,611,410.40元，跌价准备金额为人民币1,366,524,304.56元，账面价值为人民币106,943,087,105.84元，金额重大。 存货按照成本与可变现净值孰低计量。中交地产股份有限公司管理层确定资产负债表日重大存货项目的可变现净值。在确定存货可变现净值的过程中，中交地产股份有限公司管理层需对拟开发产品和在建开发产品至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费等作出最新估计，并估算存货项目的估计售价（参考附近地段房地产项目的最近交易价格），该过程涉及重大的管理层判断和估计。 由于存货的估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费等涉及重大的管理层判断和估计，因此，我们将对存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。 具体披露参见合并财务报表附注三、9存货、附注三、32重大会计判断和估计和附注五、5存货。	我们执行的审计程序主要包括： 1. 测试与存货可变现净值的评估相关的关键内部控制的设计和运行的有效性； 2. 从毛利率、周转率、市场价格等因素识别可能存在重大减值的存货项目；特别关注已经出现滞销的房地产项目，判断管理层计提存货跌价的恰当性； 3. 获取并检查第三方评估机构出具的存货项目评估报告或者管理层编制的存货减值工作底稿，评价对存货可变现净值采用的估值方法的恰当性，抽样将估值中采用的关键估计和假设，包括与估计售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和销售预算计划进行比较； 4. 评价第三方评估机构的独立性、客观性和专业胜任能力，了解评估师工作范围； 5. 复核管理层对可变现净值的测算以及计提的存货跌价准备金额的计算准确性； 6. 检查财务报表附注三、9、附注三、32及附注五、5与存货的可变现净值有关的披露是否恰当。



审计报告（续）

安永华明（2023）审字第61377727_A01号
中交地产股份有限公司

三、关键审计事项（续）

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对
应收款项的可收回性 2022年12月31日，中交地产股份有限公司的合并财务报表中其他应收款和长期应收款（含一年内到期）的账面余额合计为人民币8,877,286,527.50元，坏账准备余额合计为人民币460,003,542.86元，账面价值合计为人民币8,417,282,984.64元。 2022年12月31日，中交地产股份有限公司的公司财务报表中其他应收款和长期应收款（含一年内到期）的账面余额合计为人民币33,538,666,855.80元，坏账准备余额合计为人民币333,491,809.71元，账面价值合计为人民币33,205,175,046.09元。 应收款项减值准备以预期信用损失为基础确认，中交地产股份有限公司管理层分析应收款项的历史回款情况、交易对方的信用等级及未来经济状况，以评估应收款项的信用风险。由于涉及重大会计估计和判断，且影响金额重大，因此我们将应收款项的可收回性确定为关键审计事项。 具体披露参见财务报表附注三、8金融工具、附注三、32重大会计判断和估计、附注五、4其他应收款、附注五、8长期应收款以及附注十四、2其他应收款。	我们执行的审计程序主要包括： 1. 我们测试了中交地产股份有限公司应收款项减值准备流程的内部控制设计与运行的有效性； 2. 复核了管理层对应收款项历史回款情况的分析，对选定的样本检查相关文件以复核应收款项账龄的准确性； 3. 对于单项计提坏账准备的应收款项，选取样本独立测试了其可收回性，复核了管理层对预计未来可获得的现金流量作出评估的依据，包括客户的信用历史和经营状况、以往的交易历史和回款情况以及前瞻性信息； 4. 对于按组合计提坏账准备的应收款项，评价了管理层使用的预期信用损失模型的适当性以及管理层参照历史信用损失经验并结合前瞻性信息确定的坏账准备计提比例的合理性； 5. 评价财务报表附注三、8金融工具、附注三、32重大会计判断和估计、附注五、4其他应收款、附注五、8长期应收款以及附注十四、2其他应收款的披露是否恰当。



审计报告（续）

安永华明（2023）审字第61377727_A01号
中交地产股份有限公司

四、其他信息

中交地产股份有限公司管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估中交地产股份有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中交地产股份有限公司的财务报告过程。



审计报告（续）

安永华明（2023）审字第61377727_A01号
中交地产股份有限公司

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中交地产股份有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中交地产股份有限公司不能持续经营。
- （5）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- （6）就中交地产股份有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



审计报告（续）

安永华明（2023）审字第61377727_A01号
中交地产股份有限公司

六、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本年财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

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
（项目合伙人）



章芳

中国注册会计师：章 芳

中国 北京

2023年4月6日



中交地产股份有限公司
合并资产负债表
2022年12月31日

人民币元

资产	附注五	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产			
货币资金	1	10,481,700,487.78	12,369,926,874.74
应收账款	2	28,677,900.25	47,291,748.27
预付款项	3	1,436,931,637.96	1,369,926,991.42
其他应收款	4	4,737,042,700.89	6,002,216,508.17
存货	5	106,943,087,105.84	108,894,092,110.29
合同资产		3,849,438.38	3,849,438.38
一年内到期的非流动资产	6	1,696,360,361.68	56,745,288.43
其他流动资产	7	3,220,304,768.24	2,681,186,670.99
流动资产合计		128,547,954,401.02	131,425,235,630.69
非流动资产			
长期应收款	8	1,983,879,922.07	2,876,911,261.07
长期股权投资	9	5,221,804,178.54	5,066,327,204.10
其他权益工具投资	10	53,323,085.00	56,223,623.48
投资性房地产	11	344,446,431.78	357,608,860.90
固定资产	12	119,624,587.06	86,644,808.21
在建工程		-	488,749.83
使用权资产	13	45,081,529.66	87,180,074.04
无形资产	14	11,815,673.27	6,958,003.17
长期待摊费用	15	31,409,211.04	44,261,830.48
递延所得税资产	16	442,597,400.67	554,599,628.22
其他非流动资产	17	505,276,760.40	1,400,032,085.21
非流动资产合计		8,759,258,779.49	10,537,236,128.71
资产总计		137,307,213,180.51	141,962,471,759.40

本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：

会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交地产股份有限公司
合并资产负债表(续)
2022年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注五	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债			
短期借款	18	2,025,906,298.88	889,133,949.81
应付票据	19	731,529,501.96	379,980,636.33
应付账款	20	17,366,007,911.05	9,885,622,044.31
预收款项	21	2,614,665.37	2,765,964.86
合同负债	22	27,783,896,806.68	42,029,218,772.85
应付职工薪酬	23	207,216,720.78	188,304,190.28
应交税费	24	1,389,871,932.25	1,433,991,795.17
其他应付款	25	4,007,727,698.23	2,400,784,048.46
一年内到期的非流动负债	26	17,587,250,394.28	17,786,054,745.83
其他流动负债	27	2,030,872,561.83	2,272,425,896.94
流动负债合计		73,132,894,491.31	77,268,282,044.84
非流动负债			
长期借款	28	20,985,074,851.91	28,624,315,096.91
应付债券	29	2,592,414,615.73	4,134,686,369.42
租赁负债	30	16,179,498.51	38,404,175.25
长期应付款	31	20,745,639,686.75	12,072,043,254.23
长期应付职工薪酬	32	521,153.91	521,153.91
预计负债	33	81,988,865.25	64,708,183.15
递延收益	34	10,023,115.83	2,567,284.90
递延所得税负债	16	471,677,256.43	319,871,896.14
其他非流动负债	35	229,544,304.13	1,491,105,594.54
非流动负债合计		45,133,073,348.45	46,748,223,008.45
负债合计		118,265,967,839.76	124,016,505,053.29
股东权益			
股本	36	695,433,689.00	695,433,689.00
资本公积	37	161,000,488.64	130,732,813.40
其他综合收益	38	(52,832,686.25)	(50,657,282.39)
盈余公积	39	118,249,106.09	116,822,132.90
未分配利润	40	2,371,035,111.59	2,366,339,900.65
归属于母公司股东权益合计		3,292,885,709.07	3,258,671,253.56
少数股东权益		15,748,359,631.68	14,687,295,452.55
股东权益合计		19,041,245,340.75	17,945,966,706.11
负债和股东权益总计		137,307,213,180.51	141,962,471,759.40

本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:

会计机构负责人:

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
合并利润表
2022年度

人民币元

	附注五	2022年	2021年
营业收入	41	38,467,048,797.06	14,542,468,950.72
减：营业成本	41	33,299,764,015.49	11,210,197,678.31
税金及附加	42	482,920,122.34	677,115,964.03
销售费用	43	1,062,783,681.67	692,696,965.11
管理费用	44	465,219,060.27	498,793,510.16
研发费用		4,858,899.60	-
财务费用	45	301,404,041.02	467,560,401.32
其中：利息费用		760,927,163.31	981,638,856.01
利息收入		471,741,631.18	526,048,106.64
加：其他收益	46	4,618,288.16	2,361,182.55
投资(损失)/收益	47	(9,601,874.41)	798,126,993.28
其中：对联营企业和合营企业的投资损失		(20,179,656.92)	(31,460,260.79)
信用减值损失	48	(274,597,705.99)	(148,476,489.05)
资产减值损失	49	(568,000,991.83)	(137,754,300.33)
资产处置收益	50	879,766.60	145,678.00
营业利润		2,003,396,459.20	1,510,507,496.24
加：营业外收入	51	253,974,865.79	16,372,964.22
减：营业外支出	52	74,819,177.29	4,502,871.15
利润总额		2,182,552,147.70	1,522,377,589.31
减：所得税费用	54	1,160,223,827.19	783,160,863.39
净利润		1,022,328,320.51	739,216,725.92
按经营持续性分类			
持续经营净利润		1,022,328,320.51	739,216,725.92
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净利润		33,939,531.69	235,645,387.84
少数股东损益		988,388,788.82	503,571,338.08
其他综合收益的税后净额		(2,175,403.86)	(3,817,243.90)
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		(2,175,403.86)	(3,817,243.90)
不能重分类进损益的其他综合收益			
——其他权益工具投资公允价值变动		(2,175,403.86)	(3,817,243.90)
综合收益总额		1,020,152,916.65	735,399,482.02
归属于母公司股东的综合收益总额		31,764,127.83	231,828,143.94
归属于少数股东的综合收益总额		988,388,788.82	503,571,338.08
基本每股收益	55	0.05	0.34
稀释每股收益	55	0.05	0.34

本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： 会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





人民币元

	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	695,433,689.00	130,732,813.40	(50,657,282.39)	116,822,132.90	2,396,339,900.65	14,887,295,452.55	17,945,966,706.11
二、本年增减变动金额							
(一) 综合收益总额							
(二) 股东投入和减少资本			(2,175,403.86)		33,939,531.69	888,388,788.82	1,020,152,916.65
1. 股东投入的资本							
2. 收购子公司(附注六)							
3. 与少数股东权益性交易		4,465,133.56					
4. 其他		25,802,541.68					
(三) 利润分配							
1. 提取盈余公积				1,426,973.19	(1,426,973.19)		
2. 分配现金股利和利润					(27,817,347.56)	(612,025,000.00)	(639,842,347.56)
三、本年年末余额	695,433,689.00	161,000,488.64	(52,832,686.25)	118,249,106.09	2,371,035,111.69	15,748,369,631.68	19,041,245,340.75

本财务报表由以下人士签署：

前李印永

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

陈国陈

刘兵

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
合并股东权益变动表(续)

2022年度

人民币元

2021年度

	股本	资本公积	归属于母公司股东权益			少数股东权益	股本权益合计
			其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计	
一、上年年末余额	695,433,689.00	130,558,128.40	(46,840,038.49)	116,034,649.04	2,166,253,681.12	3,061,440,109.07	12,892,448,833.57
二、本年增减变动金额							
(一) 综合收益总额	-	-	(3,617,243.90)	-	235,645,387.84	231,828,143.94	735,399,482.02
(二) 股东投入和减少资本							
1. 股东投入的资本	-	-	-	-	-	-	-
2. 股东减少的资本	-	-	-	-	-	-	-
3. 收购子公司	-	-	-	-	-	-	-
4. 处置子公司	-	-	-	-	-	-	-
5. 与少数股东权益性交易	-	174,685.00	-	-	-	174,685.00	-
(三) 利润分配							
1. 提取盈余公积	-	-	-	787,483.88	(787,483.88)	-	-
2. 分配现金股利和利润	-	-	-	-	(34,771,884.45)	(34,771,884.45)	(438,536,684.45)
三、本年年末余额	695,433,689.00	130,732,813.40	(50,657,282.39)	116,822,132.90	2,366,339,900.65	3,258,671,253.56	17,945,966,706.11

本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:

会计机构负责人:

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



人民币元

	附注五	2022年	2021年
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		20,677,066,279.25	36,289,324,913.52
收到的税费返还		899,116,813.67	291,470,216.41
收到其他与经营活动有关的现金	56	2,040,608,598.47	5,277,454,311.72
经营活动现金流入小计		23,616,791,691.39	41,858,249,441.65
购买商品、接受劳务支付的现金		14,940,632,016.31	37,414,202,748.96
支付给职工以及为职工支付的现金		607,429,959.12	646,939,939.17
支付的各项税费		2,592,891,356.55	3,247,537,535.23
支付其他与经营活动有关的现金	56	2,540,998,412.93	5,001,564,911.02
经营活动现金流出小计		20,681,951,744.91	46,310,245,134.38
经营活动产生的现金流量净额	57	2,934,839,946.48	(4,451,995,692.73)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		5,278,586,175.87	3,880,123,370.43
取得投资收益收到的现金		232,966,808.51	399,157,308.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,192,732.65	387,414.91
收到其他与投资活动有关的现金	56	-	778,588,924.62
投资活动现金流入小计		5,512,745,717.03	5,058,257,018.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		50,882,341.53	74,060,288.93
投资支付的现金		7,521,691,727.30	8,826,629,201.59
取得子公司支付的现金净额(附注六)		365,796,662.84	-
支付其他与投资活动有关的现金	56	-	317,735,545.41
投资活动现金流出小计		7,938,370,731.67	9,218,425,035.93
投资活动产生的现金流量净额		(2,425,625,014.64)	(4,160,168,017.56)

本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：

会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

前李
印永

刘
印兵

国陈
印少



中交地产股份有限公司
合并现金流量表(续)
2022年度

人民币元

	附注五	2022年	2021年
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		629,630,000.00	3,337,073,470.91
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		629,630,000.00	3,337,073,470.91
取得借款所收到的现金		40,745,178,935.06	44,173,430,827.68
收到其他与筹资活动有关的现金	56	1,715,035,119.68	3,061,559,632.65
筹资活动现金流入小计		43,089,844,054.74	50,572,063,931.24
偿还债务支付的现金		39,900,821,817.52	31,848,779,134.98
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,022,407,524.58	4,234,108,899.70
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		191,165,000.00	102,069,382.50
支付其他与筹资活动有关的现金	56	1,755,684,618.62	4,015,565,669.90
筹资活动现金流出小计		45,678,913,960.72	40,098,453,704.58
筹资活动产生的现金流量净额		(2,589,069,905.98)	10,473,610,226.66
四、现金及现金等价物净(减少)/增加额	57	(2,079,854,974.14)	1,861,446,516.37
加：年初现金及现金等价物余额	57	10,761,555,254.67	8,900,108,738.30
五、年末现金及现金等价物余额	57	8,681,700,280.53	10,761,555,254.67

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

前李印永

主管会计工作负责人：

之刘印

会计机构负责人：

国陈印少

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交地产股份有限公司

资产负债表

2022年12月31日

人民币元

资产	附注十四	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产			
货币资金		2,440,310,692.91	1,037,892,951.46
应收账款	1	-	-
预付款项		1,706,325.72	1,026,100.22
其他应收款	2	24,340,675,895.25	19,446,316,309.14
一年内到期的非流动资产		658,919,040.16	90,727,605.03
其他流动资产		2,274,780.16	2,726,740.10
流动资产合计		27,443,886,734.20	20,578,689,705.95
非流动资产			
长期应收款		8,205,580,110.68	11,831,875,499.49
长期股权投资	3	11,249,098,766.79	11,313,679,136.74
固定资产		3,933,126.84	2,578,768.10
使用权资产		9,497,090.84	19,842,871.55
无形资产		10,525,879.23	5,106,891.07
长期待摊费用		354,556.22	195,541.60
其他非流动资产		4,135,211.66	4,699,984.26
非流动资产合计		19,483,124,742.26	23,177,978,692.81
资产总计		46,927,011,476.46	43,756,668,398.76

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人

前李印永

主管会计工作负责人

刘兵

会计机构负责人

陈国印

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交地产股份有限公司
资产负债表(续)
2022年12月31日

人民币元

负债和股东权益	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债		
短期借款	2,025,906,298.88	889,133,949.81
应付职工薪酬	78,065,092.63	61,987,999.52
应交税费	34,027,661.20	15,463,203.83
其他应付款	12,456,366,603.62	9,844,315,358.76
一年内到期的非流动负债	6,240,543,091.72	10,436,428,770.84
其他流动负债	66,739,327.19	51,711,698.39
流动负债合计	20,901,648,075.24	21,299,040,981.15
非流动负债		
长期借款	1,168,900,000.00	10,689,340,000.00
应付债券	2,592,414,615.73	3,844,279,152.09
租赁负债	-	6,958,519.08
长期应付款	20,158,388,717.63	5,841,969,019.54
预计负债	81,998,865.25	64,542,972.41
递延收益	868,522.14	-
非流动负债合计	24,002,570,720.75	20,447,089,663.12
负债合计	44,904,218,795.99	41,746,130,644.27
股东权益		
股本	695,433,689.00	695,433,689.00
资本公积	1,166,211,623.45	1,140,409,081.77
其他综合收益	(56,900,000.00)	(56,900,000.00)
盈余公积	117,039,002.86	115,612,029.67
未分配利润	101,008,365.16	115,982,954.05
股东权益合计	2,022,792,680.47	2,010,537,754.49
负债和股东权益总计	46,927,011,476.46	43,756,668,398.76

本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：



会计机构负责人：



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





中交地产股份有限公司
利润表
2022年度

人民币元

	附注十四	2022年	2021年
营业收入	4	121,531,378.00	86,240,567.68
减：营业成本	4	-	-
税金及附加		6,500,079.92	5,713,885.24
管理费用		156,979,050.25	163,097,144.09
研发费用		1,209,513.21	-
财务费用		642,775,931.34	618,089,746.01
其中：利息费用		2,517,627,665.75	2,529,778,519.59
利息收入		1,883,403,204.97	1,918,208,607.91
加：其他收益		257,029.25	383,630.56
投资收益	5	1,028,679,549.60	854,707,295.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益/(损失)		252,679,549.60	(15,457,704.57)
信用减值损失		(185,983,849.70)	(137,829,115.24)
资产减值损失		(70,000,000.00)	(6,819,378.77)
资产处置收益		1,587.64	32,359.22
营业利润		87,021,120.07	9,814,583.54
加：营业外收入		7,324.51	10,255.05
减：营业外支出		72,758,712.72	1,950,000.00
利润总额		14,269,731.86	7,874,838.59
减：所得税费用		-	-
净利润		14,269,731.86	7,874,838.59
其中：持续经营净利润		14,269,731.86	7,874,838.59
综合收益总额		14,269,731.86	7,874,838.59

本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：



会计机构负责人：



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





人民币元

	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年初余额	685,433,689.00	1,140,409,081.77	(56,900,000.00)	115,612,029.67	115,982,954.05	2,010,537,754.49
二、本年增减变动金额						
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	14,269,731.86	14,269,731.86
(二) 利润分配						
1. 提取盈余公积	-	-	-	1,426,973.19	(1,426,973.19)	-
2. 分配现金股利和利润	-	-	-	-	(27,817,347.56)	(27,817,347.56)
(三) 所有者投入和减少资本						
1. 其他	-	25,802,541.68	-	-	-	25,802,541.68
三、本年年末余额	685,433,689.00	1,166,211,623.45	(56,900,000.00)	117,039,002.86	101,008,365.16	2,022,792,680.47

本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：



会计机构负责人：



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交地产股份有限公司
股东权益变动表(续)
2022年度

人民币元

2021年度

	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年初余额	695,433,689.00	1,140,408,081.77	(56,900,000.00)	114,824,545.81	143,667,283.77	2,037,434,600.35
二、本年增减变动金额						
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	7,874,838.59	7,874,838.59
(二) 利润分配						
1. 提取盈余公积	-	-	-	787,483.86	(787,483.86)	-
2. 分配现金股利和利润	-	-	-	-	(34,771,684.45)	(34,771,684.45)
三、本年年末余额	695,433,689.00	1,140,408,081.77	(56,900,000.00)	115,612,029.67	115,982,954.05	2,010,537,754.49

本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：

会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交地产股份有限公司

现金流量表

2022年度

人民币元

	2022年	2021年
一、经营活动产生的现金流量		
收到其他与经营活动有关的现金	988,995,901.70	2,357,446,712.04
经营活动现金流入小计	988,995,901.70	2,357,446,712.04
支付给职工以及为职工支付的现金	103,785,872.60	110,725,618.77
支付的各项税费	38,757,998.78	66,308,375.91
支付其他与经营活动有关的现金	1,177,641,867.44	1,484,954,195.73
经营活动现金流出小计	1,320,185,738.82	1,661,988,190.41
经营活动产生的现金流量净额	(331,189,837.12)	695,458,521.63
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	17,210,768,169.40	88,720,931,725.88
取得投资收益收到的现金	1,864,354,145.73	1,058,818,580.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	24,500.00	33,000.00
投资活动现金流入小计	19,075,146,815.13	89,779,783,306.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,745,242.42	1,650,229.09
投资支付的现金	19,895,464,076.91	94,448,401,574.93
投资活动现金流出小计	19,903,209,319.33	94,450,051,804.02
投资活动产生的现金流量净额	(828,062,504.20)	(4,670,268,497.35)

本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：

会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交地产股份有限公司
现金流量表(续)
2022年度

人民币元

	2022年	2021年
三、筹资活动产生的现金流量		
取得借款所收到的现金	34,270,541,000.00	19,634,450,792.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,715,035,119.68	3,055,159,632.65
筹资活动现金流入小计	35,985,576,119.68	22,689,610,424.65
偿还债务支付的现金	29,454,968,804.78	13,837,182,656.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,252,799,128.98	2,206,066,874.90
支付其他与筹资活动有关的现金	1,715,438,169.55	3,167,327,231.67
筹资活动现金流出小计	33,423,206,103.31	19,210,576,762.57
筹资活动产生的现金流量净额	2,562,370,016.37	3,479,033,662.08
四、现金及现金等价物净增加/(减少)额	1,403,117,675.05	(495,776,313.64)
加：年初现金及现金等价物余额	1,036,167,104.24	1,531,943,417.88
五、年末现金及现金等价物余额	2,439,284,779.29	1,036,167,104.24

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

李永

主管会计工作负责人

刘兵

会计机构负责人：

陈国

后附财务报表附注为本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”)(原名称为“重庆国际实业投资股份有限公司”)系经重庆市经济体制改革委员会渝改革[1992]148号文批准,由中国重庆国际经济技术合作公司联合重庆市建设投资公司等单位共同发起,采用定向募集方式设立的股份有限公司。

本公司成立于1993年2月3日,设立时本公司股本为人民币5,000万元。1997年4月经中国证监会证监发字[1997]119号文和证监发字[1997]120号文批准,本公司在深圳证券交易所发行1,000万股人民币普通股股票,每股面值人民币1元,发行完成后本公司股本总额增加至人民币6,000万元。

1999年,中国重庆国际经济技术合作公司和其他发起人将持有的本公司1,200万股股票转让给北京中经四通信息技术发展有限公司(简称“中经四通”),转让后中经四通成为本公司第一大股东。1999年至2001年间重庆皇丰实业有限公司(简称“重庆皇丰”)、上海万浦精细设备经销有限公司(简称“上海万浦”)、上海华岳投资管理公司(简称“上海华岳”)通过受让法人股分别成为本公司第二、第三、第四大股东,上述前四大股东同受德隆国际战略投资有限公司(简称“德隆国际”)控制。

2000年11月,经中国证监会证监公司字[2000]161号文批准,本公司向社会公众股东配售600万股人民币普通股股票,并于2000年12月办理了工商登记变更。

2004年8月,本公司的全部资产根据相关协议由中国华融资产管理公司(现更名为中国华融资产管理股份有限公司,以下简称“华融”)托管。

2005年9月29日,华融、中经四通、重庆皇丰、上海万浦、上海华岳与重庆渝富资产经营管理有限公司(于2020年7月更名为重庆渝富资本运营集团有限公司,简称“重庆渝富”)签订了股权转让协议,将本公司前四大股东持有的合计47.87%的本公司股权以人民币300万元的价格转让给重庆渝富,转让后重庆渝富成为本公司第一大股东。

2007年10月29日,本公司召开临时股东大会,审议并通过《关于公司向特定对象非公开发行股份收购资产方案的议案》以及股权分置改革方案。

2008年5月5日,中国证券监督管理委员会下发《关于核准重庆国际实业投资股份有限公司向特定对象发行股份购买资产的批复》(证监许可字[2008]637号文),核准本公司以每股面值人民币1元,发行价格每股人民币5.77元,向中住地产开发有限公司(以下简称“中住地产”)、湖南华夏科技投资发展有限公司(现更名为湖南华夏投资集团有限公司)、中国高新投资集团公司等公司合计发行220,624,755股人民币普通股股票购买相关资产。交易事项完成并进行工商登记变更后,本公司的股本变更为人民币286,624,755.00元。

2008年12月5日,本公司实施股权分置改革方案,以方案实施股权登记日本公司流通股股份2,600万股为基数,以资本公积金转增10,569,130股,转增比例为每10股转增4.06505股,股权分置改革方案实施后,本公司的股本变更为人民币297,193,885.00元。



一、 基本情况(续)

2008年, 本公司进行重大资产重组后, 经营范围变更为从事房地产开发经营业务, 实业投资, 物业管理, 高科技开发, 设备租赁, 代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外), 国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务; 销售矿产品(不含国家规定产品)等。

重组后, 本公司成为中住地产的控股子公司, 中国房地产开发集团公司(现更名为中国房地产开发集团有限公司, 以下简称“中房集团”)成为本公司的实际控制人。2010年中房集团与中国交通建设集团有限公司(以下简称“中交集团”)重组, 重组后中交集团成为本公司的最终控制人。

2012年12月, 本公司名称由重庆国际实业投资股份有限公司变更为中房重地产股份有限公司。

2013年12月, 本公司名称由中房重地产股份有限公司变更为中房地产股份有限公司。

2015年7月, 中房集团将持有的中住地产100%股权无偿划转至中交房地产集团有限公司(以下简称“中交房地产集团”), 中交房地产集团成为本公司的实际控制人。

2017年9月, 本公司名称由中房地产股份有限公司变更为中交地产股份有限公司。

2018年6月, 本公司派送股票股利, 按2017年末总股本 297,193,885 股为基数, 每 10 股派送股票股利 5 股, 共派送股票股利 148,596,942 股。派送完成后, 本公司股本变更为人民币445,790,827.00元。

2018年12月6日, 中交房地产集团收到中国证券登记结算有限责任公司出具的《证券过户登记确认书》, 过户完成后, 中交房地产集团成为本公司控股股东, 中交集团为本公司最终控制人。

2019年5月, 本公司派送股票股利, 按2018年末总股本 445,790,827 股为基数, 每10股派送股票股利2股, 共派送股票股利89,158,165股。派送完成后, 本公司股本变更为人民币534,948,922.00元。

2020年4月, 本公司按2019年末总股本534,948,992股为基数, 每10股派送股票股利1股, 共派送股票股利53,494,899股; 以资本公积转增股本106,989,798股, 转增比例为每10股转增2股。派送股票股利及资本公积转增股本完成后, 本公司股本变更为人民币695,433,689.00元。

本公司及子公司(统称“本集团”)主要从事房地产开发及经营业务。



一、 基本情况(续)

本财务报表业经本公司董事会于2023年4月6日决议批准报出。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，本年度变化情况参见附注六、合并范围的变动。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、 重要会计政策及会计估计

本集团根据生产经营特点制定了具体会计政策及会计估计，具体如下所述：

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2022年12月31日的财务状况以及2022年度的经营成果和现金流量。

2. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

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。

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。



三、重要会计政策及会计估计(续)

4. 企业合并(续)

同一控制下企业合并(续)

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。

非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的,为非同一控制下企业合并。

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。支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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。支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核,复核后支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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,其差额计入当年损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的,对于购买日之前持有的被购买方的长期股权投资,按照该长期股权投资在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当年损益;购买日之前持有的被购买方的长期股权投资在权益法核算下的其他综合收益,采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理,除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他股东权益变动,转为购买日所属当年损益。对于购买日之前持有的被购买方的权益工具投资,该权益工具投资在购买日之前累计在其他综合收益的公允价值变动转入留存损益。



三、 重要会计政策及会计估计(续)

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)。

编制合并财务报表时,子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本集团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集团取得控制权之日起纳入合并财务报表,直至本集团对其控制权终止。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,本集团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。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权,属于一揽子交易的,将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理;但是,在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在合并财务报表中确认为其他综合收益,在丧失控制权时一并转入丧失控制权当年的损益。



三、重要会计政策及会计估计(续)

5. 合并财务报表(续)

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，不属于一揽子交易的，对每一项交易区分是否丧失控制权进行相应的会计处理。不丧失控制权的，少数股东权益发生变化作为权益性交易处理。丧失控制权的，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当年损益；存在对该子公司的商誉的，在计算确定处置子公司损益时，扣除该项商誉的金额；与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因原有子公司相关的除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在丧失控制权时转为当年损益。

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，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、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。



三、重要会计政策及会计估计(续)

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。

金融工具的确认和终止确认

本集团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)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- (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(a)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(b)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。

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。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

基准利率改革导致合同变更

由于基准利率改革，本集团部分金融工具条款已被修改以将参考的原基准利率替换为替代基准利率以及对金融工具的条款进行其他修改。

对于按实际利率法核算的金融资产或金融负债，仅因基准利率改革直接导致其合同现金流量的确定基础发生变更，且变更前后的确定基础在经济上相当的，本集团不对该变更是否导致终止确认进行评估，也不调整该金融资产或金融负债的账面余额，本集团按照变更后的未来现金流量重新计算实际利率，并以此为基础进行后续计量。对于金融资产或金融负债同时发生其他变更的，本集团先按照上述规定对基准利率改革导致的变更进行会计处理，再评估其他变更是否导致实质性修改。



三、 重要会计政策及会计估计(续)

8. 金融工具(续)

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本企业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。当且仅当本集团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

本集团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。



三、 重要会计政策及会计估计(续)

8. 金融工具(续)

金融负债分类和计量

除了签发的财务担保合同以外，本集团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。

金融工具减值

本集团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，本集团运用简化计量方法，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，本集团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，本集团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，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，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，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，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，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，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，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本集团考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合、逾期账龄组合及客户信用风险为基础评估应收款项金融工具的预期信用损失。



三、重要会计政策及会计估计(续)

8. 金融工具(续)

金融工具减值(续)

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义等披露参见附注八、2。

本集团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。

当本集团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，本集团直接减记该金融资产的账面余额。

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。

财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除指定为以公允价值计量且其变动计入当年损益的金融负债的财务担保合同外，其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。

金融资产转移

本集团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。

本集团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。



三、重要会计政策及会计估计(续)

9. 存货

存货按照成本进行初始计量。存货主要包括在建开发产品(开发成本)、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。房地产开发成本和开发产品的实际成本包括土地取得成本、建筑安装工程支出、资本化的利息及其他直接和间接开发费用。开发成本于完工后结转为开发产品。

开发产品采用个别计价法确定其实际成本。周转材料包括低值易耗品和包装物等,低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日,存货按照成本与可变现净值孰低计量,对成本高于可变现净值的,计提存货跌价准备,计入当年损益。可变现净值,是指在日常活动中,存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时,按照单个存货项目计提存货跌价准备。

10. 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);合并日之前的其他综合收益,在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理,因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益,在处置该项投资时转入当年损益;其中,处置后仍为长期股权投资的按比例结转,处置后转换为金融工具的则全额结转。

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),合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和;购买日之前持有的因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理,因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益,在处置该项投资时转入当年损益;其中,处置后仍为长期股权投资的按比例结转,处置后转换为金融工具的则全额结转;购买日之前持有的股权投资作为金融工具计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时全部转入留存收益。



三、重要会计政策及会计估计(续)

10. 长期股权投资(续)

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。

本集团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。

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，按照本集团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。本集团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，本集团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。



三、重要会计政策及会计估计(续)

10. 长期股权投资(续)

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当年损益。采用权益法核算的长期股权投资，因处置终止采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，全部转入当年损益；仍采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例转入当年损益，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，按相应的比例转入当年损益。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当年的损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。丧失控制权的，在个别财务报表中，对于剩余股权，处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，确认为长期股权投资，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理；否则，确认为金融工具，在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当年损益。

11. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

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。

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

12. 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。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，在发生时计入当年损益。

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。



三、重要会计政策及会计估计(续)

12. 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%
机械设备	5-10 年	-	10-20%
运输设备	5 年	-	20%
办公及电子设备	3-5 年	-	20%-33.33%

本集团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。

13. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

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



三、重要会计政策及会计估计(续)

14. 借款费用(续)

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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：

- (1) 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；
- (2) 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。

15. 使用权资产

在租赁期开始日，本集团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，存在租赁激励的，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。本集团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。本集团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，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。



三、重要会计政策及会计估计(续)

16. 无形资产

无形资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。但非同一控制下企业合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

无形资产按照其能为本集团带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本集团带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本集团至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

17. 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，本集团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。本集团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，本集团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。

18. 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，包括经营租入固定资产改良支出、装修费和预付的租赁费等。长期待摊费用按其为本集团带来的经济利益的期限采用直线法摊销。



三、重要会计政策及会计估计(续)

19. 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团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。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

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。

离职后福利(设定提存计划)

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，相应支出在发生时计入相关资产成本或当年损益。

辞退福利

本集团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。

20. 租赁负债

在租赁期开始日，本集团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，前提是本集团合理确定将行使该选择权或租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权。

在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。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。

租赁期开始日后，本集团确认利息时增加租赁负债的账面金额，支付租赁付款额时减少租赁负债的账面金额。当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。



三、重要会计政策及会计估计(续)

21. 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，当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本集团承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

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。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

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。

22. 维修基金

出售商品房时，按照有关规定代为收取的住宅共用部位、共用设施维修基金作为代收代缴款项管理，在其他应付款中核算。向房地产行政主管部门或物业管理企业移交维修基金时，相应冲减其他应付款。

23. 质量保证金

与施工方的质量保证金

在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在应付账款科目下分单位核算。质量保证期满，未发生工程质量问题时，再行支付给施工单位。

24. 与客户之间的合同产生的收入

本集团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。

销售商品合同

本集团与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品房的履约义务。本集团通常在综合考虑了下列因素的基础上，以某一时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。本集团在房屋完工且经验收合格，与购买方签订了销售合同，取得了购买方付款证明并交付使用时确认房地产销售收入的实现。购买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认房地产销售收入的实现。



三、重要会计政策及会计估计(续)

24. 与客户之间的合同产生的收入(续)

提供服务合同

本集团与客户之间的提供服务合同通常包含代建及物业服务等履约义务，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。

可变对价

本集团部分与客户之间的合同存在违约罚款金的安排，形成可变对价。本集团按照期望值或最有可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

重大融资成分

对于合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，使用将合同对价的名义金额折现为商品或服务现销价格的折现率，将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。对于预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔未超过一年的，本集团未考虑合同中存在的重大融资成分。

25. 合同资产与合同负债

本集团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。本集团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。

合同资产

合同资产是指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。

本集团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三、8。

合同负债

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。



三、重要会计政策及会计估计(续)

26. 与合同成本有关的资产

本集团与合同成本有关的资产包括合同取得成本。

本集团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。

本集团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，本集团将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- (1) 企业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。

27. 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。

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。



三、重要会计政策及会计估计(续)

28. 递延所得税

本集团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，并且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；
- (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，本集团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交易中产生的：该交易不是企业合并，并且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；
- (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，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：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可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日，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，本集团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，本集团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。



三、重要会计政策及会计估计(续)

28. 递延所得税(续)

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。

29. 租赁

在合同开始日，本集团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。

作为承租人

除了短期租赁和低价值资产租赁，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债，会计处理见附注三、15和附注三、20。

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

短期租赁和低价值资产租赁

本集团将在租赁期开始日，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不超过人民币4万元的租赁认定为低价值资产租赁。本集团转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本集团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。

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，本集团按照各部分单独价格的相对比例分摊合同对价。

作为经营租赁出租人

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。



三、重要会计政策及会计估计(续)

30. 利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

31. 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量权益工具投资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

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高低层次输入值，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，本集团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。

32. 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金额进行重大调整。

判断

在应用本集团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：

投资性房地产与存货的划分

本集团建造的物业可能用于出售，也可能用于赚取租金及或资本增值。本集团在建造物业的初期根据持有目的将物业划分为存货或投资性房地产。在建的过程中，建成后用于出售的物业划分为存货—开发成本，而建成后用于赚取租金及或资本增值的物业划分为在建工程。建成后，用于出售的物业转入存货—开发产品，而用于赚取租金及或资本增值的物业转入投资性房地产。



三、重要会计政策及会计估计(续)

32. 重大会计判断和估计(续)

判断(续)

投资性房地产与自用房地产的划分

本集团决定所持有的物业是否符合投资性房地产的定义，并在进行判断的时候建立了相关标准。本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。因此，本集团会考虑物业产生现金流的方式是否在很大程度上独立于本集团持有的其他资产。有些物业的一部分用于赚取租金或资本增值，剩余部分用于生产商品、提供劳务或者经营管理。如果用于赚取租金或资本增值的部分能够单独出售或者出租，本集团对该部分单独核算。如果不能，则只有在用于生产商品、提供劳务或者经营管理的部分不重大时，该物业才会被划分为投资性房地产。本集团在决定辅助服务的重大程度是否足以使该物业不符合投资性房地产的确认条件时，乃按个别物业基准单独作出判断。

业务模式

金融资产于初始确认时的分类取决于本集团管理金融资产的业务模式，在判断业务模式时，本集团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，本集团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。

租赁期——包含续租选择权的租赁合同

租赁期是本集团有权使用租赁资产且不可撤销的期间，有续租选择权，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本集团部分租赁合同拥有未来几年的续租选择权。本集团在评估是否合理确定将行使续租选择权时，综合考虑与本集团行使续租选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化。租赁期开始日，本集团认为，由于与市价相比，续租选择权期间的合同条款和条件更优惠，在合同期内，本集团进行或预期将进行重大租赁资产改良，终止租赁相关成本重大，租赁资产对本集团的运营重要，且不易获取合适的替换资产，与行使选择权相关的条件及满足相关条件的可能性较大，本集团能够合理确定将行使续租选择权，因此，租赁期中包含续租选择权涵盖的期间。租赁期开始日后，如发生本集团可控范围内的重大事件或变化，且影响本集团是否合理确定将行使相应续租选择权的，本集团将对是否行使续租选择权进行重新评估，并根据重新评估结果修改租赁期。



三、重要会计政策及会计估计(续)

32. 重大会计判断和估计(续)

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金额重大调整。

金融工具和合同资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具和合同资产的减值进行评估，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，本集团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。

存货跌价准备

本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。管理层对存货的可变现净值计算涉及到对估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费的估计。该等估计的变化将会影响存货的账面价值和未来年度的利润。

除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

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



三、重要会计政策及会计估计(续)

32. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

土地增值税

本集团须缴纳土地增值税。土地增值税的拨备是管理层根据有关税收法律及法规要求而作出的最佳估计。实际土地增值税负债须于土地增值税清算时由税务机关厘定。最终的土地增值税计算结果可能有别于初始入账的金额，任何差异将会影响实现差异期间的土地增值税支出及相关计提金额。

在建房地产开发成本的确认及分摊

房地产建造的成本于工程在建期间记为存货，并将于房地产销售收入确认后结转房地产销售成本。在最终结算工程成本和其他有关的房地产开发成本之前，该等成本需要本集团管理层按照预算成本和开发进度进行估计。本集团的房地产开发一般分期进行。直接与某一期开发有关的成本记作该期的成本。不同阶段的共同成本按照可出售面积分摊至各个阶段。倘若工程成本的最终结算及相关成本分摊与最初估计不同，则工程成本及其他成本的增减会影响未来年度的利润。

固定资产、投资性房地产和无形资产的可使用年限

本集团对固定资产、投资性房地产和无形资产在预计使用寿命内计提折旧或摊销。本集团定期复核相关资产的预计使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。资产使用寿命是本集团根据对同类资产的已往经验并结合预期的技术改变而确定。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

承租人增量借款利率

对于无法确定租赁内含利率的租赁，本集团采用承租人增量借款利率作为折现率计算租赁付款额的现值。确定增量借款利率时，本集团根据所处经济环境，以可观察的利率作为确定增量借款利率的参考基础，在此基础上，根据自身情况、标的资产情况、租赁期和租赁负债金额等租赁业务具体情况对参考利率进行调整以得出适用的增量借款利率。



四、 税项

本集团 2022 年度主要税项及其税率列示如下：

- | | |
|---------|---|
| 增值税 | <ul style="list-style-type: none">- 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；下属子公司中为小规模纳税人的，增值税应纳税额按照应税收入的3%征收率计缴。 <p style="margin-left: 20px;">根据2016年财政部和国家税务总局颁发的《营业税改征增值税试点有关事项的规定》，本集团房地产开发企业销售老项目按照简易计税方法计税，按应税收入的5%计算应纳税额。</p> |
| 城市维护建设税 | <ul style="list-style-type: none">- 按实际缴纳的流转税的5%或7%计缴。 |
| 企业所得税 | <ul style="list-style-type: none">- 按应纳税所得额的25%计缴。本公司下属子公司上海远通置业有限公司和长沙瑞季酒店管理有限公司按照小型微利企业所得税减免政策计缴，对年应纳税所得额不超过人民币100万元的部分，减按12.5%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过人民币100万元但不超过人民币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。 |
| 土地增值税 | <ul style="list-style-type: none">- 按增值额的超率累进税率计缴。本公司下属子公司中交石家庄房地产开发有限公司按照定率计缴，为营业收入金额的5%。 |



五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2022年12月31日	2021年12月31日
库存现金	9,696.53	2,223.53
银行存款	10,481,629,421.15	12,369,889,823.32
其他货币资金	61,370.10	34,827.89
合计	10,481,700,487.78	12,369,926,874.74
其中：因质押或冻结等而使用受限的款项总额(附注五、58)	1,800,000,207.25	1,608,371,620.07

银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。短期定期存款的存款期分为1天至7天不等，依本集团的现金需求而定，并按照相应的银行定期存款利率取得利息收入。

2. 应收账款

应收账款信用期通常为1个月至6个月。应收账款并不计息。

应收账款的账龄分析如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日
6个月内	26,946,635.81	5,662,875.21
6个月至1年	-	34,543,000.00
1至2年	1,267,000.00	8,838,367.75
2至3年	438,095.24	1,100,000.00
3至4年	1,100,000.00	-
5年以上	218,825.99	218,825.99
小计	29,970,557.04	50,363,068.95
减：坏账准备	1,292,656.79	3,071,320.68
净值	28,677,900.25	47,291,748.27

本年影响损失准备变动的应收账款账面余额显著变动包括：（1）新增应收账款人民币26,946,635.81元（2021年：人民币40,205,875.21元）导致账面余额增加53.50%（2021年：320.37%），并相应导致对应的未来12个月预期信用损失及整个存续期信用损失的增加；（2）终止确认应收账款人民币47,339,147.72元（2021年：人民币78,019,094.91元）导致账面余额减少94.00%（2021年：621.67%），并相应导致对应的未来12个月预期信用损失及整个存续期信用损失的减少。



五、 财务报表主要项目注释(续)

2. 应收账款(续)

应收账款及坏账准备按类别披露如下:

	2022年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	计提金额	计提比例(%)
按信用风险特征组合计提坏账准备	29,970,557.04	100.00	1,292,656.79	4.31

	2021年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	计提金额	计提比例(%)
按信用风险特征组合计提坏账准备	50,363,068.95	100.00	3,071,320.68	6.10

于 2022 年 12 月 31 日, 对应收账款按信用风险特征组合—账龄分析法计提坏账准备如下:

账龄	估计发生违约的 账面余额	预期信用损失率 (%)	整个存续期 预期信用损失
6个月以内	26,946,635.81	0.42	112,560.95
1至2年	1,267,000.00	15.17	192,222.23
2至3年	438,095.24	50.00	219,047.62
3至4年	1,100,000.00	50.00	550,000.00
5年以上	218,825.99	100.00	218,825.99
合计	29,970,557.04	4.31	1,292,656.79



五、 财务报表主要项目注释(续)

2. 应收账款(续)

于 2021 年 12 月 31 日, 对应收账款按信用风险特征组合—账龄分析法计提坏账准备如下:

账龄	估计发生违约的 账面余额	预期信用损失率 (%)	整个存续期 预期信用损失
6个月以内	5,662,875.21	0.42	23,902.49
6个月至1年	34,543,000.00	5.00	1,727,150.00
1至2年	8,838,367.75	6.24	551,442.20
2至3年	1,100,000.00	50.00	550,000.00
5年以上	218,825.99	100.00	218,825.99
合计	50,363,068.95	6.10	3,071,320.68

应收账款坏账准备的变动如下:

	2022年	2021年
本年年初余额	3,071,320.68	624,695.39
本年计提	184,359.62	2,477,153.12
本年转回	(1,963,023.51)	(30,527.83)
本年年末余额	1,292,656.79	3,071,320.68

于 2022 年 12 月 31 日, 按欠款方归集的余额前五名的应收账款情况如下:

债务人名称	账面余额	占应收账款 余额的比例(%)	坏账准备
重庆经济技术开发区征地服务中心	9,924,840.16	33.12	49,624.20
中交房地产集团	4,000,000.00	13.35	-
深圳市天健城市服务有限公司	3,200,581.11	10.68	16,002.91
日荣五金制品(深圳)有限公司	2,763,384.62	9.22	13,816.92
深圳市时代拓普酒吧有限公司	2,125,005.37	7.09	10,625.03
合计	22,013,811.26	73.46	90,069.06



五、 财务报表主要项目注释(续)

2. 应收账款(续)

于 2021 年 12 月 31 日, 按欠款方归集的余额前五名的应收账款情况如下:

债务人名称	账面余额	占应收账款 余额的比例(%)	坏账准备
牟浩然	34,543,000.00	68.59	1,727,150.00
中国人寿财产保险股份有限公司 河北省分公司	8,400,272.51	16.68	420,013.63
深圳市时代拓普酒吧有限公司	1,415,220.52	2.81	11,979.78
盐城大丰哥伦布商业运营管理 有限公司	1,162,672.46	2.31	5,813.36
常熟中南香缇苑房地产有限公司	1,100,000.00	2.18	550,000.00
合计	46,621,165.49	92.57	2,714,956.77

3. 预付款项

预付款项的账龄分析如下:

	2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	165,294,746.97	11.50	254,717,261.25	18.59
1至2年	161,099,126.90	11.21	1,114,505,767.63	81.36
2至3年	1,110,475,705.55	77.29	46,175.00	-
3年以上	62,058.54	-	657,787.54	0.05
合计	1,436,931,637.96	100.00	1,369,926,991.42	100.00

账龄超过1年的重要预付款项为预付土地款, 相关单位尚未交付土地, 列示如下:

2022 年

债务单位	账面余额
贵州贵安新区管理委员会财政局	1,265,701,568.88



五、 财务报表主要项目注释(续)

3. 预付款项(续)

于 2022 年 12 月 31 日, 按欠款方归集的余额前五名的预付款项情况如下:

	账面余额	占预付账款总额比例(%)
贵州贵安新区管理委员会财政局	1,265,701,568.88	88.08
中交第三公路工程局有限公司	66,494,260.90	4.63
济南热力集团有限公司	28,793,229.04	2.00
山东济华燃气有限公司	6,009,340.00	0.42
郑州经开水务发展有限公司	5,588,860.70	0.39
合计	1,372,587,259.52	95.52

于 2021 年 12 月 31 日, 按欠款方归集的余额前五名的预付款项情况如下:

	账面余额	占预付账款总额比例(%)
贵州贵安新区管理委员会财政局	1,265,701,568.88	92.39
龙信建设集团有限公司	20,935,779.82	1.53
济南热力集团有限公司	16,543,882.48	1.21
南京新开源工程实业有限公司	12,964,254.12	0.95
绍兴大明电力建设有限公司	3,188,760.00	0.23
合计	1,319,334,245.30	96.31

4. 其他应收款

	2022年12月31日	2021年12月31日
应收利息	169,241,300.13	76,295,555.43
其他应收款	4,567,801,400.76	5,925,920,952.74
合计	4,737,042,700.89	6,002,216,508.17



五、 财务报表主要项目注释(续)

4. 其他应收款(续)

应收利息

	2022年12月31日	2021年12月31日
关联方借款利息	181,792,489.57	76,550,905.44
减: 坏账准备	12,551,189.44	255,350.01
净值	169,241,300.13	76,295,555.43

2022 年, 应收利息按照未来 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:

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第三阶段 已发生信用减值 金融资产	合计
		整个存续期预期信用损失	
年初余额	255,350.01	-	255,350.01
本年计提	1,586,598.38	32,343,778.71	33,930,377.09
本年转回	(38,622.51)	-	(38,622.51)
本年核销	-	(24,220,930.18)	(24,220,930.18)
其他变动	22,900.26	2,602,114.77	2,625,015.03
年末余额	1,826,226.14	10,724,963.30	12,551,189.44

2021 年, 应收利息按照未来 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:

	第一阶段 未来12个月预期信用损失
年初余额	-
本年计提	255,350.01
年末余额	255,350.01



五、 财务报表主要项目注释(续)

4. 其他应收款(续)

应收利息(续)

本年影响损失准备变动的应收利息账面余额主要变动包括：(1)新增应收利息人民币98,011,168.29元(2021年：人民币76,550,905.44元)，以及其他应收款调整至应收利息人民币44,923,121.66元，导致账面余额增加186.72%(2021年：100%)，并相应导致对应的未来12个月预期信用损失及整个存续期信用损失的增加；(2)终止确认应收利息人民币37,692,705.82元(2021年：人民币0.00元)导致账面余额减少49.24%(2021年：0.00%)，并相应导致对应的未来12个月预期信用损失及整个存续期信用损失的减少。

其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日
6个月内	1,462,827,871.86	2,324,431,228.47
6个月至1年	706,528,589.31	1,959,723,611.24
1年至2年	1,330,639,973.73	1,114,973,269.34
2至3年	773,023,706.23	532,942,937.36
3至4年	432,950,299.65	223,449,593.17
4至5年	223,033,293.17	5,120,491.84
5年以上	19,058,954.52	15,309,805.19
小计	4,948,062,688.47	6,175,950,936.61
减：其他应收款坏账准备	380,261,287.71	250,029,983.87
净值	4,567,801,400.76	5,925,920,952.74

其他应收款按性质分类如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日
应收关联方款项	4,616,091,744.56	5,488,157,393.44
应收其他单位款项	-	387,835,000.00
押金及保证金	204,639,919.26	206,714,005.73
代垫款	94,385,262.98	52,419,742.86
其他	32,945,761.67	40,824,794.58
合计	4,948,062,688.47	6,175,950,936.61



五、 财务报表主要项目注释(续)

4. 其他应收款(续)

其他应收款(续)

2022年, 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:

	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 组合评估	第三阶段 已发生信用减值金融资产 整个存续期预期信用损失	合计
年初余额	25,771,934.80	4,020,044.08	220,238,004.99	250,029,983.87
年初余额在本年阶段转换	(6,465,003.94)	(2,313,958.54)	8,778,962.48	-
本年计提	7,970,936.01	1,413,542.99	169,694,514.07	179,078,993.07
本年转回	(9,538,808.65)	(50,643.92)	(93,690.20)	(9,683,142.77)
本年核销	-	-	(33,962,264.16)	(33,962,264.16)
其他变动	(517,667.53)	-	(4,684,614.77)	(5,202,282.30)
年末余额	17,221,390.69	3,068,984.61	359,970,912.41	380,261,287.71



五、 财务报表主要项目注释(续)

4. 其他应收款(续)

其他应收款(续)

2021年, 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:

	第一阶段		第二阶段		第三阶段		合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失	已发生信用减值金融资产	整个存续期预期信用损失	已发生信用减值金融资产	整个存续期预期信用损失	
		单项评估	组合评估				
年初余额	116,280,815.74	10,421,400.00	2,428,205.38	12,540,095.44			141,670,516.56
年初余额在本年阶段转换	(91,409,440.10)	(8,052,900.00)	(129,652.85)	99,591,992.95			-
本年计提	17,201,134.42	-	1,995,566.94	108,219,097.40			127,415,798.76
本年转回	(17,495,445.82)	(2,368,500.00)	(274,075.39)	(113,180.80)			(20,251,202.01)
收购子公司	1,338,069.79	-	-	-			1,338,069.79
处置子公司	(143,199.23)	-	-	-			(143,199.23)
年末余额	25,771,934.80	-	4,020,044.08	220,238,004.99			250,029,983.87



五、 财务报表主要项目注释(续)

4. 其他应收款(续)

其他应收款(续)

本年影响损失准备变动的其他应收款账面余额主要变动包括：(1)新增应收关联方款项人民币 2,038,739,067.66 元(2021 年：人民币 3,765,624,911.25 元)导致账面余额增加 33.01%(2021 年：60.33%)，并相应导致对应的未来 12 个月预期信用损失及整个存续期信用损失的增加；(2)终止确认应收关联方款项人民币 2,350,428,140.89 元(2021 年：人民币 3,567,034,341.34 元)，从其他应收款调整到长期应收款人民币 515,453,453.99 元，从其他应收款调整至应收利息人民币 44,923,121.66 元，导致账面余额减少 47.13%(2021 年：57.15%)，并相应导致对应的未来 12 个月预期信用损失及整个存续期信用损失的减少；(3)终止确认应收其他单位款项人民币 387,835,000.00 元(2021 年：人民币 695,211,510.39 元)导致账面余额减少 6.28%(2021 年：11.14%)，并相应导致对应的未来 12 个月预期信用损失及整个存续期信用损失的减少。

于 2022 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款情况如下：

	账面余额	占其他应收款账面余额比例(%)	性质或内容	账龄	坏账准备
苏州金闾诚置业有限公司	1,096.48	0.00	应收关联方款项	6个月以内	4,301,065.14
	702,118,565.78	14.19		1至2年	
中交富力(北京)置业有限公司	120,000,000.00	2.43	应收关联方款项	2至3年	137,500,000.00
	270,150,000.00	5.46		3至4年	
	59,850,000.00	1.21		4至5年	
越秀(武汉)实业投资有限公司	24,500,000.00	0.50	应收关联方款项	6个月以内	466,004.26
	387,100,000.00	7.82		7至12个月	
佛山香颂置业有限公司	275,822,291.95	5.57	应收关联方款项	6个月以内	152,490,600.00
	2,842,200.00	0.06		7至12个月	
	80,529,000.00	1.63		4至5年	
武汉嘉秀房地产开发有限公司	24,500,000.00	0.50	应收关联方款项	6个月以内	1,047,375.00
	254,800,000.00	5.15		1至2年	
合计	2,202,213,154.21	44.52			295,805,044.40



五、 财务报表主要项目注释(续)

4. 其他应收款(续)

其他应收款(续)

于 2021 年 12 月 31 日, 按欠款方归集的余额前五名的其他应收款情况如下:

	账面余额	占其他应收 款账面余额 比例(%)	性质或内容	账龄	坏账准备
苏州金闾诚置业 有限公司	810,073,892.63	13.12	应收关联方款项	7至12个月	1,377,125.62
北京茂康企业管理 有限公司	72,100,000.00	1.17	应收关联方款项	6个月以内	360,500.00
	416,500,000.00	6.74		7至12个月	2,082,500.00
	185,620,817.49	3.01		1至2年	928,104.09
北京金地致远企业管 理咨询有限公司	57,680,000.00	0.93	应收关联方款项	6个月以内	288,400.00
	333,200,000.00	5.40		7至12个月	1,666,000.00
	148,496,653.99	2.40		1至2年	742,483.27
中交富力(北京)置业 有限公司	18,147,945.20	0.29	应收关联方款项	6个月以内	125,061,199.99
	17,852,054.80	0.29		7至12个月	
	120,000,000.00	1.94		1至2年	
	270,150,000.00	4.37		2至3年	
	59,850,000.00	0.97		3至4年	
重庆葆和房地产开发 有限公司	482,968,852.32	7.82	应收关联方款项	6个月以内	2,414,844.26
合计	2,992,640,216.43	48.45			134,921,157.23



五、 财务报表主要项目注释(续)

5. 存货

	2022年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	93,714,122,167.24	329,917,619.38	93,384,204,547.86
开发产品	14,595,489,243.16	1,036,606,685.18	13,558,882,557.98
合计	108,309,611,410.40	1,366,524,304.56	106,943,087,105.84

	2021年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	98,318,512,598.11	164,705,608.05	98,153,806,990.06
开发产品	11,379,349,379.89	639,064,259.66	10,740,285,120.23
合计	109,697,861,978.00	803,769,867.71	108,894,092,110.29

存货跌价准备变动如下:

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			本年转回	本年转销	
2022年	803,769,867.71	575,694,391.83	7,693,400.00	5,246,554.98	1,366,524,304.56

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			本年转回	本年转销	
2021年	716,825,479.36	132,764,630.52	1,831,124.05	43,989,118.12	803,769,867.71

于2022年12月31日, 存货年末余额中含有借款费用及融资成分利息资本化金额为人民币8,997,036,911.92元(2021年12月31日: 人民币7,699,904,047.81元), 其中本年资本化金额为人民币4,833,257,209.75元(2021年: 人民币4,453,955,119.17元)。2022年用于计算确定借款费用资本化金额的平均资本化率为5.26%(2021年: 平均资本化率为5.11%)。

于2022年12月31日, 账面价值人民币40,910,590,017.88元(2021年12月31日: 人民币39,850,221,574.74元)的存货由于用于银行借款抵押而所有权受到限制, 账面价值人民币40,790,136.55元(2021年12月31日: 无)的存货由于诉讼纠纷而所有权受到限制, 参见附注五、58。





中交地产股份有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

5. 存货(续)

开发成本明细情况如下:

项目名称	开工时间	预计/已竣工 时间	预计总投资 金额	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	存货跌价准备
绍兴春风十里(注1)	2020年5月	2023年10月	81.50亿元	-	6,781,178,521.08	-	6,781,178,521.08	-
北京昌平北清云际	2021年8月	2024年5月	76.92亿元	5,549,561,951.24	469,278,905.85	-	6,018,840,857.09	-
重庆拾园雅集	2021年6月	2024年6月	106.64亿元	5,184,367,095.05	522,517,314.80	-	5,706,884,409.85	73,824,249.90
北京昌平奥森春晓	2021年8月	2024年5月	52.22亿元	3,949,308,385.49	292,698,311.19	-	4,242,006,696.68	46,501,039.10
天津春风景里	2021年8月	2025年9月	61.94亿元	3,662,346,725.93	460,217,750.82	-	4,122,564,476.75	-
雄安中交未来科创城	2021年6月	2025年10月	172.07亿元	3,077,353,406.03	858,478,184.92	-	3,935,831,590.95	-
厦门公元九里	2020年8月	2023年7月	41.48亿元	3,235,073,210.82	437,012,092.45	-	3,672,085,303.27	-
昆明中交锦澜府	2020年3月	2023年3月	41.24亿元	2,905,649,818.23	575,190,451.27	-	3,480,840,269.50	-
山东中交南山溪园	2020年2月	2023年9月	41.29亿元	2,393,826,306.27	832,801,602.30	-	3,226,627,908.57	-
西安中交沣河映象	2020年10月	2024年4月	48.00亿元	2,558,796,265.86	625,753,721.23	-	3,184,549,987.09	-
厦门五缘海悦	2023年1月	2025年11月	56.67亿元	-	3,960,000,000.00	-	3,960,000,000.00	-
天津春映海河	2021年4月	2023年9月	37.68亿元	2,402,253,451.42	380,651,843.23	-	2,792,905,294.65	-
慈溪中交玉宸园	2020年12月	2023年8月	36.00亿元	2,355,738,768.98	331,984,703.48	-	2,687,723,472.46	-
苏州春映雅苑	2020年12月	2023年5月	31.25亿元	2,386,215,138.41	281,042,129.66	-	2,667,257,268.07	-
武汉中交越秀知园	2021年1月	2023年9月	31.34亿元	2,108,348,467.81	477,024,339.61	-	2,585,372,807.42	-
长沙中交博雅春风	2021年3月	2024年5月	32.22亿元	1,879,750,952.74	408,929,969.19	-	2,288,680,921.93	-
重庆中交中央公园	2017年9月	2027年10月	170.00亿元	3,556,481,008.20	722,739,816.74	2,155,451,891.74	2,123,768,933.20	-
青岛楼山春晓	2021年8月	2023年9月	35.00亿元	1,784,046,041.41	294,653,965.92	-	2,078,700,007.33	-

五、 财务报表主要项目注释(续)

5. 存货(续)

开发成本明细情况如下：(续)

项目名称	开工时间	预计/已竣工 时间	预计总投资 金额	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	存货跌价准备
中交绿城桃源小镇	2020年7月	2028年6月	98.09亿元	1,698,053,857.53	326,684,287.37	-	2,024,738,144.90	-
河北中交启园	2021年8月	2023年11月	34.10亿元	1,128,953,772.89	773,116,414.16	-	1,902,070,187.05	-
福州中交中梁星海天宸	2021年3月	2023年7月	19.45亿元	1,571,511,030.75	192,249,464.23	-	1,763,760,494.98	-
惠州紫薇春晓花园	2021年7月	2024年6月	31.04亿元	1,217,092,867.70	497,015,087.44	-	1,714,107,955.14	-
南京翠语江岚	2021年4月	2023年7月	22.04亿元	1,456,249,778.33	237,749,127.14	-	1,693,998,905.47	-
南京山语春风雅居	2020年12月	2023年11月	39.61亿元	2,616,570,150.06	537,317,286.41	1,505,191,540.08	1,648,695,896.39	-
嘉兴湖畔春晓花园	2021年9月	2024年11月	21.76亿元	1,364,677,837.32	266,636,305.65	-	1,631,314,142.97	-
贵州中交春风里	2020年9月	2024年9月	38.82亿元	1,297,679,471.66	327,147,978.52	-	1,624,827,450.18	-
武汉中交漫园	2022年4月	2025年3月	24.33亿元	-	1,608,847,197.99	-	1,608,847,197.99	-
绍兴中交朗清园	2020年9月	2023年5月	18.77亿元	1,254,851,080.67	198,265,177.51	-	1,453,116,258.18	-
惠州紫薇听澜花园	2021年8月	2024年5月	14.83亿元	1,032,411,684.25	195,509,898.80	-	1,257,921,583.05	10,495,933.74
北京上东郡	2018年5月	2023年11月	62.50亿元	5,187,233,264.78	699,791,948.31	4,837,219,971.69	1,049,805,241.40	27,896,374.29
成都鹭鸣九章花园	2022年4月	2024年9月	14.97亿元	-	962,230,993.29	-	962,230,993.29	-
长沙中交凤鸣花语园	2022年5月	2024年12月	21.44亿元	-	938,818,823.40	-	938,818,823.40	-
昆明誉城小区	2021年3月	2024年4月	14.00亿元	846,356,446.24	83,725,609.87	-	930,082,056.11	-
重庆西园雅集	2020年10月	2023年1月	9.64亿元	706,848,392.45	150,216,254.06	-	857,064,646.51	-
郑州滨河春晓香熙苑	2020年5月	2023年8月	9.61亿元	643,688,312.24	112,584,196.93	-	756,272,509.17	20,014,757.06
长沙中房瑞致	2012年4月	2023年4月	51.55亿元	298,743,619.19	451,619,154.31	-	750,362,773.50	-



中交地产股份有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

5. 存货(续)

开发成本明细情况如下:(续)

项目名称	开工时间	预计/已竣工时间	预计总投资金额	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	存货跌价准备
苏州七溪厓(注1)	2022年5月	2023年12月	8.82亿元	-	633,646,962.68	-	633,646,962.68	-
广西中交雅郡	2020年3月	2023年3月	13.97亿元	641,386,705.84	359,683,695.26	398,745,252.40	602,325,148.50	-
重庆中交漫山	2015年12月	2023年11月	66.07亿元	1,963,738,385.72	477,591,141.62	1,862,705,742.83	578,623,784.51	64,035,375.56
重庆中交金科辰光	2020年6月	2023年9月	10.00亿元	717,632,615.77	260,623,587.31	413,615,360.76	564,640,842.32	-
郑州翠语紫宸	2021年1月	2023年12月	5.86亿元	410,947,815.01	111,077,398.72	-	522,025,213.73	-
武汉中交香颂	2018年1月	2023年8月	9.70亿元	288,140,514.99	44,174,989.51	-	332,315,504.50	57,934,620.68
云南泸水碧桂园水云谣	2018年7月	2024年12月	11.05亿元	426,800,152.51	109,755,109.89	348,156,248.09	188,399,014.31	-
昆明映像美庐	2019年9月	2023年12月	39.07亿元	2,907,085,002.80	846,964,851.79	3,605,937,188.45	148,112,666.14	10,802,106.16
北京亦庄橡树湾	2020年10月	2022年12月	75.85亿元	6,129,236,674.90	1,455,825,107.47	7,585,061,782.37	-	-
长沙中交雅颂美庐	2019年9月	2022年8月	29.81亿元	2,725,565,409.37	256,084,864.58	2,981,650,273.95	-	-
宁波春风景里	2019年10月	2022年5月	23.10亿元	2,123,334,741.16	187,146,448.84	2,310,481,190.00	-	-
粤东中交和风春岸花园	2020年4月	2022年3月	14.92亿元	1,335,083,215.90	157,495,356.00	1,492,578,571.90	-	-
武汉中交泓园	2020年5月	2022年10月	14.36亿元	1,237,352,376.58	199,489,270.82	1,436,841,647.40	-	-
舟山成均云庐	2019年11月	2022年12月	13.73亿元	1,051,259,765.29	322,250,808.79	1,373,510,574.08	-	-
云南云山雅居花园	2018年5月	2022年7月	27.02亿元	1,005,415,418.15	333,512,192.28	1,338,927,610.43	-	-
苏州九雅花园	2019年9月	2022年6月	18.16亿元	958,839,718.73	51,377,278.74	1,010,216,997.47	-	-
舟山成均雅院	2019年10月	2022年11月	11.89亿元	946,613,165.53	242,830,410.24	1,189,443,575.77	-	-



五、 财务报表主要项目注释(续)

5. 存货(续)

开发成本明细情况如下：(续)

项目名称	开工时间	预计/已竣工时间	预计总投资金额	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	存货跌价准备
重庆翰澜天辰	2020年3月	2022年10月	14.00亿元	822,639,593.95	48,103,932.85	870,743,526.80	-	-
天津中交香颂理想花园	2018年10月	2022年9月	24.21亿元	686,607,754.78	73,111,495.21	759,719,249.99	-	-
苏州和风春岸花园	2020年5月	2022年5月	14.00亿元	580,824,021.98	35,721,791.84	616,545,813.82	-	-
中房海口海甸干休所 合作改造项目				18,205,107.26	208,055.63	-	18,413,162.89	18,413,162.89
其他				1,765,882.14	62,038,281.59	62,038,281.64	1,765,882.09	-
合计				98,318,512,598.11	33,550,391,860.79	38,154,782,291.66	93,714,122,167.24	329,917,619.38



中交地产股份有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

5. 存货(续)

开发产品明细情况如下:

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	存货跌价准备
重庆中交中央公园	2022年12月	1,437,564,955.97	2,155,451,891.74	1,672,680,104.60	1,920,336,743.11	42,863,631.33
天津中交香颂理想花园	2022年9月	1,055,704,166.88	759,719,249.99	-	1,815,423,416.87	467,471,278.70
昆明映像美庐	2022年11月	-	3,605,937,188.45	1,909,115,980.85	1,696,821,207.60	7,669,469.55
重庆中交漫山	2022年12月	998,757,500.64	1,862,705,742.83	1,505,206,059.58	1,356,257,183.89	261,683,363.78
北京上东郡	2022年10月	-	4,837,219,971.69	3,767,144,121.87	1,070,075,849.82	-
长沙中交雅颂美庐	2022年8月	-	2,981,650,273.95	2,015,426,790.45	966,223,483.50	-
粤东中交和风春岸花园	2022年3月	-	1,492,578,571.90	885,299,289.95	607,279,281.95	2,663,692.16
昆明中交金地中央公园	2021年12月	1,075,913,966.22	-	474,889,918.46	601,024,047.76	-
舟山威均云庐	2022年12月	-	1,373,510,574.08	879,850,240.35	493,660,333.73	-
武汉中交泓园	2022年10月	-	1,436,841,647.40	1,077,202,045.62	359,639,601.78	-
北京亦庄橡树湾	2022年12月	-	7,585,061,782.37	7,227,184,354.44	357,877,427.93	-
南京山语春风雅居	2022年9月	-	1,505,191,540.08	1,159,625,026.73	345,566,513.35	-
天津美墅花园	2020年12月	347,101,202.76	-	4,607,748.98	342,493,453.78	84,013,805.44
舟山威均雅院	2022年11月	-	1,189,443,575.77	882,081,784.36	307,361,791.41	-
苏州璞玉风华苑	2020年8月	1,139,257,190.44	-	907,300,963.43	231,956,227.01	21,812,292.95
合肥美庐悦苑	2021年12月	513,079,155.72	-	346,272,116.42	166,807,039.30	-
长沙中房瑞致	2021年12月	196,371,197.55	27,267,168.81	56,613,455.94	167,024,910.52	-



五、 财务报表主要项目注释(续)

5. 存货(续)

开发产品明细情况如下: (续)

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	存货跌价准备
杭州中交悦美庐	2021年12月	2,196,372,792.71	-	2,035,911,908.80	160,460,883.91	-
宜兴中交花溪山庭	2021年12月	163,577,991.67	3,034,171.22	16,205,380.62	150,406,482.27	-
武汉中交香颂	2021年10月	177,355,087.96	-	35,054,343.83	142,300,744.13	4,451,783.34
武汉中交江锦湾	2015年12月	143,742,379.15	-	13,021,482.17	130,720,896.98	35,068,307.26
云南云山雅居花园	2022年7月	191,785,013.76	1,338,927,610.42	1,401,683,018.56	129,029,605.62	2,635,170.36
南京中交荣域	2021年12月	368,215,999.21	-	241,968,897.06	126,247,102.15	-
重庆中房那里	2017年1月	121,773,220.67	-	245,927.13	121,527,293.54	7,931,600.00
苏州和风春岸花园	2022年5月	329,188,312.63	616,545,813.82	827,985,941.57	117,748,184.88	-
重庆翰澜天辰	2022年10月	13,446,475.12	870,743,526.80	795,255,461.18	88,934,540.74	-
大丰中交美庐城	2017年1月	88,404,387.79	-	568,956.42	87,835,431.37	45,585,232.15
宁波春风景里	2022年5月	-	2,310,481,190.00	2,227,470,799.43	83,010,390.57	-
广西中交雅郡	2022年12月	-	398,745,252.40	321,777,365.84	76,967,886.56	-
重庆中交云栖	2021年12月	135,193,407.24	-	72,645,686.09	62,547,721.15	4,748,668.19
杭州中交财富大厦	2019年11月	156,287,906.40	-	109,686,899.15	46,601,007.25	-
青岛中交阳光海岸	2018年12月	44,591,562.03	-	286,532.44	44,305,029.59	22,406,756.54
苏州九雅花园	2022年5月	214,565,592.29	1,010,216,997.47	1,181,544,197.99	43,238,391.77	-
嘉兴中交四季美庐	2019年11月	-	37,564,070.14	-	37,564,070.14	9,749,035.04



五、 财务报表主要项目注释(续)

5. 存货(续)

开发产品明细情况如下: (续)

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	存货跌价准备
长沙中房F联邦	2013年12月	33,758,361.65	-	7,719,915.09	26,038,446.56	7,521,949.18
宁波君玺府	2018年12月	27,348,941.95	-	1,654,909.69	25,694,032.26	-
苏州大河华章	2019年12月	43,013,559.86	206,238.87	18,804,967.86	24,414,830.87	2,148,143.26
惠州中交香颂花园	2019年12月	14,502,692.50	1,283,590.56	702,157.69	15,084,125.37	-
汇锦上东湾车位	2017年8月	15,900,000.00	-	825,000.00	15,075,000.00	2,906,182.95
重庆中交金科辰光	2022年9月	-	413,615,360.76	399,851,778.07	13,763,582.69	-
宁波中交雅郡	2021年2月	24,559,687.13	-	15,848,279.34	8,711,407.79	3,276,323.00
云南泸水碧桂园水云瑒	2022年5月	18,430,522.42	348,156,248.09	363,803,280.58	2,783,489.93	-
昆明中交锦绣雅郡	2019年10月	84,786,822.74	-	84,036,774.74	748,048.00	-
其他		8,799,626.73	19,950,210.86	20,847,733.83	7,902,103.76	-
合计		11,379,349,379.89	38,182,049,460.47	34,965,909,597.20	14,595,489,243.16	1,036,606,685.18

注 1: 本年, 本集团非同一控制下合并中交花创(绍兴)置业有限公司及苏州华虞地产有限公司, 开发成本相应增加人民币 6,839,505,750.17 元。



五、 财务报表主要项目注释(续)

6. 一年内到期的非流动资产

	2022年12月31日	2021年12月31日
一年内到期的长期应收款(附注五、8)	1,700,619,461.20	57,028,082.42
减：坏账准备(附注五、8)	4,259,099.52	282,793.99
净值	1,696,360,361.68	56,745,288.43

7. 其他流动资产

	2022年12月31日	2021年12月31日
预缴税金	2,455,834,977.03	1,708,119,848.30
待抵扣税金	385,274,886.74	666,983,433.86
合同取得成本	319,194,904.47	244,179,963.11
其他	60,000,000.00	61,903,425.72
合计	3,220,304,768.24	2,681,186,670.99



五、 财务报表主要项目注释(续)

7. 其他流动资产(续)

与合同成本有关的资产具体情况如下:

2022年

	年初余额	本年增加	收购子公司	本年摊销	出售子公司	年末余额
合同取得成本	244,179,963.11	352,423,183.71	16,795,829.43	294,204,071.78	-	319,194,904.47

2021年

	年初余额	本年增加	收购子公司	本年摊销	出售子公司	年末余额
合同取得成本	98,878,884.33	266,491,415.63	24,653,233.73	90,213,405.80	55,630,164.78	244,179,963.11



五、 财务报表主要项目注释(续)

8. 长期应收款

	2022年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
质量保证金	12,219,009.86	61,095.05	12,157,914.81
履约保证金	107,483,000.00	537,415.00	106,945,585.00
关联方款项	3,627,729,339.60	66,592,555.66	3,561,136,783.94
小计	3,747,431,349.46	67,191,065.71	3,680,240,283.75
减：一年内到期的长期应收款	1,700,619,461.20	4,259,099.52	1,696,360,361.68
合计	2,046,811,888.26	62,931,966.19	1,983,879,922.07

	2021年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
质量保证金	6,200,956.00	31,004.78	6,169,951.22
履约保证金	184,441,936.66	922,209.68	183,519,726.98
关联方款项	2,751,829,372.38	7,862,501.08	2,743,966,871.30
小计	2,942,472,265.04	8,815,715.54	2,933,656,549.50
减：一年内到期的长期应收款	57,028,082.42	282,793.99	56,745,288.43
合计	2,885,444,182.62	8,532,921.55	2,876,911,261.07

2022年，长期应收款(包含一年内到期)按照12个月预期信用损失计提的坏账准备的变动如下：

	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第三阶段 已发生信用减值金融资产 整个存续期预期信用损失	合计
年初余额	8,815,715.54	-	8,815,715.54
本年计提	5,892,311.23	55,738,912.49	61,631,223.72
本年转回	(5,833,140.82)	-	(5,833,140.82)
其他变动	494,767.27	2,082,500.00	2,577,267.27
年末余额	9,369,653.22	57,821,412.49	67,191,065.71



五、 财务报表主要项目注释(续)

8. 长期应收款(续)

2021年,长期应收款(包含一年内到期)按照12个月预期信用损失计提的坏账准备的变动如下:

	第一阶段 未来12个月预期信用损失
年初余额	1,050,505.56
本年计提	7,810,901.48
本年转回	(45,691.50)
年末余额	8,815,715.54

本年影响损失准备变动的长期应收款(包含一年内到期)账面余额显著变动包括:(1)新增关联方款项人民币 1,529,127,250.31 元及从其他应收款展期到长期应收款的关联方款项人民币 515,453,453.99 元(2021年:人民币 2,665,989,372.38 元)导致账面余额增加 69.49%(2021年:820.79%),并相应导致对应的未来12个月预期信用损失及整个存续期信用损失的增加;(2)终止确认关联方款项人民币 1,168,680,737.08 元(2021年:人民币 87,286,488.23 元)导致账面余额减少 39.72%(2021年:26.87%),并相应导致对应的未来12个月预期信用损失及整个存续期信用损失的减少。

9. 长期股权投资

	2022年12月31日	2021年12月31日
合营企业(1)	1,291,775,604.05	1,076,132,468.21
联营企业(2)	3,936,847,953.26	3,997,014,114.66
小计	5,228,623,557.31	5,073,146,582.87
减:长期股权投资减值准备(3)	6,819,378.77	6,819,378.77
净值	5,221,804,178.54	5,066,327,204.10



中交地产股份有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

9. 长期股权投资(续)

(1) 合营企业:

2022 年

被投资单位	投资成本	年初余额	增加投资	权益法下投资收益/(损失)	本年变动	其他权益变动	年末余额
长沙金地金泰置业有限公司	97,020,000.00	126,013,452.30	-	170,127.67	-	-	126,183,579.97
佛山中交房地产开发有限公司	90,000,000.00	6,819,378.77	-	-	-	-	6,819,378.77
佛山香颂置业有限公司	90,000,000.00	-	-	-	-	-	-
成都中交花源美庐置业有限公司	50,000,000.00	69,551,415.30	-	10,158,669.40	-	-	79,710,084.70
中交富力(北京)置业有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-
中交城市更新(深圳)有限公司	18,000,000.00	17,999,395.12	-	-	-	-	17,999,395.12
杭州康欣置业有限公司	100,000,000.00	14,606,595.94	-	21,702,298.57	25,802,541.68	-	62,111,436.19
常熟中南香缇苑房地产有限公司	19,085,621.20	68,049,363.23	-	160,428.72	-	-	68,209,791.95
中交富力和美(北京)置业有限公司	86,079,791.90	53,585,578.71	-	12,626,373.82	-	-	66,211,952.53
温州中交梁辉置业有限公司	90,791,969.52	89,369,762.74	-	433,606.98	-	-	89,803,369.72
中交立达(天津)房地产开发有限公司	80,000,000.00	69,833,412.76	-	(12,472,122.42)	-	-	57,361,290.34
中交房地产(山东)有限公司	2,650,000.00	-	2,150,000.00	(2,150,000.00)	-	-	-
厦门中泓房地产有限公司	560,304,113.34	560,304,113.34	-	(7,833,696.49)	-	-	552,470,416.85
杭州滨仁企业管理有限公司	91,000,000.00	-	91,000,000.00	(5,317,710.93)	-	-	85,682,289.07
杭州缤祝企业管理有限公司	80,500,000.00	-	80,500,000.00	(1,287,381.16)	-	-	79,212,618.84
小计	1,505,431,495.96	1,076,132,468.21	173,650,000.00	16,190,594.16	25,802,541.68	-	1,291,775,604.05



中交地产股份有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

9. 长期股权投资(续)

(1) 合营企业: (续)

2021 年

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动				年末余额
			增加投资	权益法下 投资收益/(损失)	子公司转 合营企业	合营企业 转子公司	
长沙金地金泰置业有限公司	97,020,000.00	68,579,251.65	-	57,434,200.65	-	-	126,013,452.30
佛山中交房地产开发有限公司	90,000,000.00	45,003,150.84	-	(38,183,772.07)	-	-	6,819,378.77
佛山香颂置业有限公司	90,000,000.00	-	-	-	-	-	-
成都中交花源美庐置业有限公司	50,000,000.00	60,914,951.02	-	8,636,464.28	-	-	69,551,415.30
中交富力(北京)置业有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-
中交城市更新(深圳)有限公司	18,000,000.00	8,999,385.12	9,000,000.00	-	-	-	17,999,385.12
杭州康欣置业有限公司	100,000,000.00	-	-	14,606,595.94	-	-	14,606,595.94
常熟中南香缇苑房地产有限公司	19,085,621.20	66,772,881.97	-	1,276,481.26	-	-	68,049,363.23
中交富力和美(北京)置业有限公司	86,079,791.90	86,041,539.76	-	(32,455,961.05)	-	-	53,585,578.71
温州中交梁辉置业有限公司	90,791,969.52	90,100,289.53	-	(730,506.79)	-	-	89,369,762.74
中交立达(天津)房地产开发有限公司	80,000,000.00	75,742,584.86	-	(5,909,172.10)	-	-	69,833,412.76
北京力盈房地产开发有限公司	17,980,146.50	-	17,980,146.50	(2,342,314.18)	-	(15,637,832.32)	-
中交房地产(山东)有限公司	500,000.00	-	500,000.00	(500,000.00)	-	-	-
厦门中弘房地产有限公司	560,304,113.34	-	-	-	560,304,113.34	-	560,304,113.34
小计	1,349,761,642.46	502,154,024.75	27,480,146.50	1,832,015.94	560,304,113.34	(15,637,832.32)	1,076,132,468.21



中交地产股份有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

9. 长期股权投资(续)

(2) 联营企业:

2022年

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动				年末余额
			增加/(减少)投资	权益法下 投资收益/(损失)	现金股利	其他	
四川雅恒房地产开发有限公司	100,000,000.00	27,472,509.89	-	(16,989,605.64)	-	-	10,482,904.25
中交地产舟山有限公司	55,360,000.00	70,062,860.65	-	1,486.90	-	-	70,064,347.55
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	396,000.00	64,568,929.86	-	(7,190,642.52)	-	-	57,378,287.34
首铸二号(东莞)房地产有限公司	92,500.00	-	-	5,073,153.95	(4,887,618.18)	-	185,535.77
厦门润悦雅颂房地产有限公司	213,759,000.00	198,307,180.88	-	242,710,406.20	-	-	441,017,587.08
城投交汇(青岛)投资有限公司	784,000,000.00	783,900,444.25	(783,896,165.05)	(4,279.20)	-	-	-
郑州滨悦房地产开发有限公司	8,000,000.00	4,308,167.93	-	(868,522.15)	-	-	3,439,645.78
中龙智慧科技服务(深圳)有限公司	980,000.00	1,088,492.48	-	13,288.56	-	-	1,101,781.04
北京毓秀置业有限公司	400,000,000.00	387,711,075.19	-	(2,443,957.56)	-	-	385,267,117.63
苏州金闾城置业有限公司	106,000,000.00	101,515,265.63	-	(2,618,862.79)	-	-	98,896,402.84
苏州金闾城置业有限公司	175,227,822.00	169,424,400.42	-	(10,988,407.08)	-	-	158,435,993.34
郑州展腾置业有限公司	330,000,000.00	329,839,559.52	-	(11,792,511.11)	-	-	318,047,048.41
武汉楚祺房地产开发有限公司	196,186,382.58	195,249,700.01	-	(10,211,245.19)	-	-	185,038,454.82
重庆葆和房地产开发有限公司	406,511,000.00	405,677,632.89	-	(2,380,676.00)	-	-	403,296,956.89
成都管远城市建设开发有限公司	229,395,503.38	227,064,508.34	-	(6,784,607.66)	-	-	220,279,900.68
金华雅郡置业有限公司	100,372,013.50	100,372,013.50	-	(3,436,300.53)	-	-	96,935,712.97
中交花创(绍兴)置业有限公司	933,659,139.24	930,451,373.22	-	(165,954,540.66)	-	(137,092,077.50)	(627,404,755.06)
苏州华虞地产有限公司	22,050,000.00	-	22,050,000.00	(2,117,169.83)	-	542,782.51	(20,475,612.68)



中交地产股份有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

9. 长期股权投资(续)

(2) 联营企业：(续)

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动				年末余额
			增加/(减少)投资	权益法下 投资收益/(损失)	现金股利	其他	
厦门悦盈企业咨询有限公司	956,160,000.00	-	956,160,000.00	(21,770,585.35)	-	-	934,389,414.65
合肥金中京湖房地产开发有限公司	349,241,439.68	-	349,241,439.68	(4,199,545.26)	-	-	345,041,894.42
合肥和宸房地产开发有限公司	214,500,000.00	-	214,500,000.00	(6,951,032.20)	-	-	207,548,967.80
小计	5,581,890,800.38	3,997,014,114.66	758,055,274.63	(28,904,155.12)	(4,887,618.18)	(647,880,367.74)	3,936,847,953.26



中交地产股份有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

9. 长期股权投资(续)

(2) 联营企业：(续)

2021 年

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动				年末余额
			增加投资	权益法下 投资收益/(损失)	现金股利	子公司转 联营企业	联营企业 转子公司
四川雅恒房地产开发有限公司	100,000,000.00	71,074,289.56	-	(43,601,779.67)	-	-	27,472,509.89
中交地产舟山有限公司	55,360,000.00	70,029,354.95	-	33,505.70	-	-	70,062,860.65
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	396,000.00	17,048,065.64	-	47,520,884.22	-	-	64,568,929.86
首铸二号(东莞)房地产有限公司	92,500.00	8,014,073.16	-	973,308.66	(8,987,381.82)	-	-
厦门润悦雅颂房地产有限公司	213,759,000.00	204,853,708.20	-	(6,546,527.32)	-	-	198,307,180.88
城投交汇(青岛)投资有限公司	784,000,000.00	784,000,000.00	-	(99,555.75)	-	-	783,900,444.25
郑州滨悦房地产开发有限公司	8,000,000.00	7,491,902.01	-	(3,183,734.08)	-	-	4,308,167.93
中龙智慧科技服务(深圳)有限公司	980,000.00	959,321.32	-	129,171.16	-	-	1,088,492.48
北京铭海置业有限公司	400,000,000.00	396,438,443.15	-	(8,727,367.96)	-	-	387,711,075.19
北京铭海置业有限公司	106,000,000.00	23,376,202.91	80,000,000.00	(1,860,937.28)	-	-	101,515,265.63
福州梁颂房地产开发有限公司	177,797,400.00	175,801,908.32	-	(4,656,551.61)	-	(171,145,356.71)	-
苏州金闾诚置业有限公司	175,227,822.00	-	175,227,822.00	(5,803,421.58)	-	-	169,424,400.42
郑州展腾置业有限公司	330,000,000.00	-	330,000,000.00	(160,440.48)	-	-	329,839,559.52
武汉楚棋房地产开发有限公司	196,186,382.58	-	196,186,382.58	(936,682.57)	-	-	195,249,700.01
重庆葆和房地产开发有限公司	406,511,000.00	-	406,511,000.00	(833,367.11)	-	-	405,677,632.89
成都睿远城市建设开发有限公司	229,395,503.38	-	229,395,503.38	(2,330,995.04)	-	-	227,064,508.34
金华雅郡置业有限公司	100,372,013.50	-	-	-	-	100,372,013.50	100,372,013.50
中交花创(绍兴)置业有限公司	933,659,139.24	-	-	(3,207,766.02)	-	933,659,139.24	930,451,373.22
小计	4,217,736,760.70	1,759,087,269.22	1,417,320,707.96	(33,292,276.73)	(8,987,381.82)	1,034,031,152.74	3,997,014,114.66



五、 财务报表主要项目注释(续)

9. 长期股权投资(续)

(3) 长期股权投资减值准备的情况:

2022年

	年初余额	本年增加	年末余额
合营企业			
佛山中交房地产开发有限公司	6,819,378.77	-	6,819,378.77

2021年

	年初余额	本年增加	年末余额
合营企业			
佛山中交房地产开发有限公司	-	6,819,378.77	6,819,378.77



五、 财务报表主要项目注释(续)

10. 其他权益工具投资

2022年12月31日

	成本	累计计入 其他综合收益的 公允价值变动	公允价值	本年股利收入	指定为公允价 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	45,000,000.00	7,823,085.00	52,823,085.00	10,035,000.00	战略投资
万通投资控股股份有限公司	500,000.00	-	500,000.00	-	战略投资
合计	45,500,000.00	7,823,085.00	53,323,085.00	10,035,000.00	

2021年12月31日

	成本	累计计入 其他综合收益的 公允价值变动	公允价值	本年股利收入	指定为公允价 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	45,000,000.00	10,723,623.48	55,723,623.48	6,315,000.00	战略投资
万通投资控股股份有限公司	500,000.00	-	500,000.00	-	战略投资
合计	45,500,000.00	10,723,623.48	56,223,623.48	6,315,000.00	



五、 财务报表主要项目注释(续)

11. 投资性房地产

2022年

	房屋建筑物		土地使用权	合计
	完工	在建		
原价				
年初余额	504,747,452.17	46,268,411.82	420,000.00	551,435,863.99
由存货转入	13,542,660.06	-	14,729,569.24	28,272,229.30
购建支出	-	21,949,942.73	-	21,949,942.73
转出至固定资产	(51,297,226.96)	-	-	(51,297,226.96)
年末余额	466,992,885.27	68,218,354.55	15,149,569.24	550,360,809.06
累计折旧和摊销				
年初余额	185,723,898.52	-	180,686.57	185,904,585.09
计提	14,235,458.27	-	416,777.30	14,652,235.57
转出至固定资产	(2,564,861.38)	-	-	(2,564,861.38)
年末余额	197,394,495.41	-	597,463.87	197,991,959.28
减值准备				
年初余额	7,922,418.00	-	-	7,922,418.00
年末余额	7,922,418.00	-	-	7,922,418.00
账面价值				
年末	261,675,971.86	68,218,354.55	14,552,105.37	344,446,431.78
年初	311,101,135.65	46,268,411.82	239,313.43	357,608,860.90



五、 财务报表主要项目注释(续)

11. 投资性房地产(续)

2021年

	房屋建筑物		土地使用权	合计
	完工	在建		
原价				
年初余额	473,782,943.78	-	420,000.00	474,202,943.78
由存货转入	54,079,825.11		-	54,079,825.11
转入在建	(23,115,316.72)	23,115,316.72	-	-
购建支出	-	23,153,095.10	-	23,153,095.10
年末余额	504,747,452.17	46,268,411.82	420,000.00	551,435,863.99
累计折旧和摊销				
年初余额	172,455,320.71	-	166,609.32	172,621,930.03
计提	13,268,577.81	-	14,077.25	13,282,655.06
年末余额	185,723,898.52	-	180,686.57	185,904,585.09
减值准备				
年初余额	7,922,418.00	-	-	7,922,418.00
年末余额	7,922,418.00	-	-	7,922,418.00
账面价值				
年末	311,101,135.65	46,268,411.82	239,313.43	357,608,860.90
年初	293,405,205.07	-	253,390.68	293,658,595.75

未办妥产权证书的投资性房地产情况：

	账面价值	未办妥产权证书原因
深圳119号宗地土地	225,236.15	办理中

于2022年12月31日，账面价值为人民币23,723,035.69元(2021年12月31日：人民币26,658,213.06元)的投资性房地产用于融资租赁抵押而所有权或使用权受限，参见附注五、58。



五、 财务报表主要项目注释(续)

12. 固定资产

2022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	92,832,718.24	828,045.59	34,672,655.61	44,481,642.82	172,815,062.26
购置	-	-	1,121,815.85	10,648,900.62	11,770,716.47
收购子公司	-	-	-	131,488.34	131,488.34
在建工程转入	10,542,736.53	-	-	-	10,542,736.53
投资性房地产转入	51,297,226.96	-	-	-	51,297,226.96
存货转入	3,616,169.80	-	-	-	3,616,169.80
报废、毁损	-	-	(88,927.23)	(799,136.16)	(888,063.39)
出售	-	-	(3,656,396.64)	(1,774,050.20)	(5,430,446.84)
转入存货	(38,140,497.64)	-	-	-	(38,140,497.64)
年末余额	120,148,353.89	828,045.59	32,049,147.59	52,688,845.42	205,714,392.49
累计折旧					
年初余额	27,525,268.66	591,893.02	25,442,674.50	29,283,674.87	82,843,511.05
计提	3,072,494.85	91,752.00	3,219,943.56	7,782,112.10	14,166,302.51
投资性房地产转入	2,564,861.38	-	-	-	2,564,861.38
报废、毁损	-	-	(88,927.23)	(799,136.16)	(888,063.39)
出售	-	-	(3,323,704.71)	(1,726,515.58)	(5,050,220.29)
转入存货	(10,873,328.83)	-	-	-	(10,873,328.83)
年末余额	22,289,296.06	683,645.02	25,249,986.12	34,540,135.23	82,763,062.43
减值准备					
年初余额	2,626,309.00	-	-	700,434.00	3,326,743.00
年末余额	2,626,309.00	-	-	700,434.00	3,326,743.00
账面价值					
年末	95,232,748.83	144,400.57	6,799,161.47	17,448,276.19	119,624,587.06
年初	62,681,140.58	236,152.57	9,229,981.11	14,497,533.95	86,644,808.21



五、 财务报表主要项目注释(续)

12. 固定资产(续)

2021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	113,521,943.84	828,045.59	31,577,415.91	36,159,513.01	182,086,918.35
购置	-	-	4,174,766.42	9,978,245.42	14,153,011.84
收购子公司	-	-	-	616,905.30	616,905.30
报废、毁损	-	-	-	(1,520,687.26)	(1,520,687.26)
出售	-	-	(1,079,526.72)	(120,150.72)	(1,199,677.44)
处置子公司	-	-	-	(632,182.93)	(632,182.93)
转入存货	(20,625,488.45)	-	-	-	(20,625,488.45)
其他	(63,737.15)	-	-	-	(63,737.15)
年末余额	92,832,718.24	828,045.59	34,672,655.61	44,481,642.82	172,815,062.26
累计折旧					
年初余额	24,954,224.16	470,723.95	23,303,659.67	24,521,029.25	73,249,637.03
计提	3,563,448.87	121,169.07	2,941,023.09	6,526,747.30	13,152,388.33
报废、毁损	-	-	-	(1,508,484.99)	(1,508,484.99)
出售	-	-	(802,008.26)	(116,943.23)	(918,951.49)
处置子公司	-	-	-	(138,673.46)	(138,673.46)
转入存货	(992,404.37)	-	-	-	(992,404.37)
年末余额	27,525,268.66	591,893.02	25,442,674.50	29,283,674.87	82,843,511.05
减值准备					
年初余额	2,626,309.00	-	-	700,434.00	3,326,743.00
年末余额	2,626,309.00	-	-	700,434.00	3,326,743.00
账面价值					
年末	62,681,140.58	236,152.57	9,229,981.11	14,497,533.95	86,644,808.21
年初	85,941,410.68	357,321.64	8,273,756.24	10,938,049.76	105,510,538.32

暂时闲置的固定资产情况如下：

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	743,179.45	1,583,295.59	雅景湾会所102房

于2022年12月31日，账面价值为人民币11,092,936.46元(2021年12月31日：人民币992,340.33元)的房屋及建筑物用于融资租赁抵押而所有权或使用权受限，参见附注五、58。



五、 财务报表主要项目注释(续)

13. 使用权资产

2022年

	房屋及建筑物	运输工具	合计
原价			
年初余额	117,634,694.11	2,005,018.56	119,639,712.67
增加	10,285,427.47	-	10,285,427.47
收购子公司	213,654.11	-	213,654.11
其他	(17,485,817.96)	(1,343.63)	(17,487,161.59)
年末余额	110,647,957.73	2,003,674.93	112,651,632.66
累计折旧			
年初余额	32,108,730.24	350,908.39	32,459,638.63
计提	38,087,461.80	773,214.84	38,860,676.64
其他	(3,750,212.27)	-	(3,750,212.27)
年末余额	66,445,979.77	1,124,123.23	67,570,103.00
账面价值			
年末	44,201,977.96	879,551.70	45,081,529.66
年初	85,525,963.87	1,654,110.17	87,180,074.04



五、 财务报表主要项目注释(续)

13. 使用权资产(续)

2021年

	房屋及建筑物	运输工具	合计
原价			
年初余额	-	-	-
会计政策变更	89,374,908.64	-	89,374,908.64
增加	37,556,619.33	2,005,018.56	39,561,637.89
收购子公司	982,214.33	-	982,214.33
处置子公司	(1,832,282.28)	-	(1,832,282.28)
其他	(8,446,765.91)	-	(8,446,765.91)
年末余额	117,634,694.11	2,005,018.56	119,639,712.67
累计折旧			
年初余额	-	-	-
计提	33,472,994.70	350,908.39	33,823,903.09
处置子公司	(544,123.57)	-	(544,123.57)
其他	(820,140.89)	-	(820,140.89)
年末余额	32,108,730.24	350,908.39	32,459,638.63
账面价值			
年末	85,525,963.87	1,654,110.17	87,180,074.04
年初	-	-	-



五、 财务报表主要项目注释(续)

14. 无形资产

2022年

	软件	其他	合计
原价			
年初余额	21,439,255.77	616,679.25	22,055,935.02
购置	7,734,092.52	-	7,734,092.52
年末余额	29,173,348.29	616,679.25	29,790,027.54
累计摊销			
年初余额	15,006,088.67	91,843.18	15,097,931.85
计提	2,826,172.42	50,250.00	2,876,422.42
年末余额	17,832,261.09	142,093.18	17,974,354.27
账面价值			
年末	11,341,087.20	474,586.07	11,815,673.27
年初	6,433,167.10	524,836.07	6,958,003.17



五、 财务报表主要项目注释(续)

14. 无形资产(续)

2021年

	软件	其他	合计
原价			
年初余额	20,756,353.66	26,000.00	20,782,353.66
购置	682,902.11	590,679.25	1,273,581.36
年末余额	21,439,255.77	616,679.25	22,055,935.02
累计摊销			
年初余额	11,702,638.16	26,000.00	11,728,638.16
计提	3,303,450.51	65,843.18	3,369,293.69
年末余额	15,006,088.67	91,843.18	15,097,931.85
账面价值			
年末	6,433,167.10	524,836.07	6,958,003.17
年初	9,053,715.50	-	9,053,715.50



中交地产股份有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

15. 长期待摊费用

2022年

	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
装修费用				
房租租金	18,130,601.02	2,046,567.48	9,338,911.85	10,838,256.65
营销设施建造费	382,838.79	287,131.67	276,506.13	393,464.33
租入固定资产改良支出	24,441,222.72	13,024,849.88	18,053,277.60	19,412,795.00
其他	653,434.63	-	481,283.19	172,151.44
	653,733.32	429,535.82	490,725.52	592,543.62
合计	44,261,830.48	15,788,084.85	28,640,704.29	31,409,211.04

2021年

	年初余额	本年增加	本年摊销	收购子公司	处置子公司	年末余额
装修费用	27,285,834.72	8,738,797.34	17,201,612.08	181,574.77	873,993.73	18,130,601.02
房租租金	298,441.53	428,282.04	343,884.78	-	-	382,838.79
营销设施建造费	26,257,306.83	21,642,029.09	27,766,586.88	4,308,473.68	-	24,441,222.72
租入固定资产改良支出	1,275,890.47	-	622,455.84	-	-	653,434.63
其他	478,282.33	607,343.82	431,892.83	-	-	653,733.32
合计	55,595,755.88	31,416,452.29	46,366,432.41	4,490,048.45	873,993.73	44,261,830.48



五、 财务报表主要项目注释(续)

16. 递延所得税资产/负债

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债：

递延所得税资产明细如下：

	2022年12月31日		2021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
可抵扣亏损	1,113,066,355.94	278,266,588.99	1,132,996,430.26	283,249,107.56
已计提未支付的土地增值税	575,951,558.26	143,987,889.57	732,766,183.82	183,191,545.96
未实现内部销售利润	-	-	349,563,484.85	87,390,871.21
资产减值准备	344,821,143.29	86,204,616.77	310,770,497.14	77,692,022.89
未来可抵扣的广告宣传费	229,198,094.64	57,299,523.66	157,859,106.33	39,464,776.58
租赁负债	25,893,121.52	6,473,280.38	47,206,945.96	11,801,736.49
已计提未支付的利息费用	45,394,395.61	11,348,598.90	5,737,709.58	1,434,427.40
其他	4,962,428.01	1,240,607.00	25,232,161.43	6,308,040.36
合计	2,339,287,097.27	584,821,105.27	2,762,132,519.37	690,532,528.45

递延所得税负债明细如下：

	2022年12月31日		2021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	1,139,909,005.85	284,977,251.46	1,221,706,055.97	305,426,513.99
合同取得成本	433,913,362.07	108,478,340.52	508,813,503.08	127,203,375.77
使用权资产	43,549,788.48	10,887,447.12	80,918,004.40	20,229,501.10
未实现内部销售利润	631,876,079.75	157,969,019.94	-	-
已计提未收取的利息收入	185,516,303.18	46,379,075.80	-	-
其他	20,839,304.77	5,209,826.19	11,781,622.04	2,945,405.51
合计	2,455,603,844.10	613,900,961.03	1,823,219,185.49	455,804,796.37



五、 财务报表主要项目注释(续)

16. 递延所得税资产/负债(续)

递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

	2022年12月31日		2021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	142,223,704.60	442,597,400.67	135,932,900.23	554,599,628.22
递延所得税负债	142,223,704.60	471,677,256.43	135,932,900.23	319,871,896.14

未确认递延所得税资产的明细如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日
可抵扣暂时性差异	2,966,229,865.32	1,334,599,910.44
可抵扣亏损	3,848,266,521.98	2,565,912,991.80
合计	6,814,496,387.30	3,900,512,902.24

本集团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。

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2022年12月31日	2021年12月31日
2022年	-	41,477,472.16
2023年	244,550,322.09	264,781,921.31
2024年	280,315,265.89	280,315,265.89
2025年	824,326,753.52	824,326,753.52
2026年	1,359,393,926.06	1,155,011,578.92
2027年	1,139,680,254.42	-
合计	3,848,266,521.98	2,565,912,991.80



五、 财务报表主要项目注释(续)

17. 其他非流动资产

	2022年12月31日	2021年12月31日
预缴税金	210,719,745.66	862,121,219.17
待抵扣税金	149,878,506.65	259,484,880.05
合同取得成本	137,428,612.79	270,611,318.09
其他	7,249,895.30	7,814,667.90
合计	505,276,760.40	1,400,032,085.21

本年合同取得成本的变动如下:

2022年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
合同取得成本	270,611,318.09	79,188,833.04	212,371,538.34	137,428,612.79

2021年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
合同取得成本	129,183,051.88	222,278,492.26	80,850,226.05	270,611,318.09

18. 短期借款

	2022年12月31日	2021年12月31日
抵押借款(注1)	956,515,416.65	-
质押借款(注2)	568,890,882.23	-
信用借款(注3)	500,500,000.00	-
保证借款(注4)	-	889,133,949.81
合计	2,025,906,298.88	889,133,949.81

于2022年12月31日, 上述借款的年利率为6.00%-8.00% (2021年12月31日: 7.50%)。

注 1: 于 2022 年 12 月 31 日, 本集团抵押借款以账面价值为人民币 4,800,000,000.00 元(2021 年 12 月 31 日: 无)的存货(包括土地使用权)为抵押取得。

注 2: 于 2022 年 12 月 31 日, 本集团质押借款以本公司持有的中交地产(苏州)有限公司的 40%股权(2021 年 12 月 31 日: 无)为质押取得。



五、 财务报表主要项目注释(续)

18. 短期借款(续)

注 3: 于 2022 年 12 月 31 日, 本集团以人民币 550,000,000.00 元(2021 年 12 月 31 日: 无)的未来收款权为担保取得信用借款。

注 4: 于 2021 年 12 月 31 日, 本集团保证借款中为关联方为本集团提供保证担保, 见附注十、5(5)。于 2022 年 12 月 31 日, 该借款已还清。

19. 应付票据

	2022年12月31日	2021年12月31日
商业承兑汇票	731,529,501.96	379,980,636.33

20. 应付账款

应付账款不计息。通常在12个月内清偿。

	2022年12月31日	2021年12月31日
应付工程款	14,117,861,836.53	9,824,155,728.26
应付土地款	3,184,027,719.53	-
应付工程保留金	23,560,641.67	29,857,867.98
应付设备采购款	16,910,717.68	2,640,089.85
应付材料款	796,536.09	2,778,110.19
其他	22,850,459.55	26,190,248.03
合计	17,366,007,911.05	9,885,622,044.31

账龄超过1年的重要应付账款如下:

	2022年12月31日	未偿还原因
中交建筑集团有限公司	148,979,926.56	尚未最终结算, 未到支付时点
中交第一航务工程局有限公司	109,067,192.21	尚未最终结算, 未到支付时点
江苏南通三建集团第三建筑安装工程 有限公司	97,387,854.03	尚未最终结算, 未到支付时点
中国建筑一局(集团)有限公司	96,144,025.64	尚未最终结算, 未到支付时点
中国建筑第五工程局有限公司	67,706,428.73	尚未最终结算, 未到支付时点
合计	519,285,427.17	



五、 财务报表主要项目注释(续)

20. 应付账款(续)

账龄超过1年的重要应付账款如下：(续)

	2021年12月31日	未偿还原因
江苏南通三建集团第三建筑安装工程 有限公司	159,419,785.86	尚未最终结算，未到支付时点
四川省第十一建筑有限公司	100,716,629.93	尚未最终结算，未到支付时点
重庆昌林建筑工程有限公司	62,334,003.40	尚未最终结算，未到支付时点
重庆万泰建设(集团)有限公司	57,704,915.45	尚未最终结算，未到支付时点
重庆渝发建设有限公司	45,059,214.27	尚未最终结算，未到支付时点
合计	425,234,548.91	

21. 预收款项

	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内	2,614,665.37	2,765,964.86

预收款项按性质分类如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日
租赁费	2,614,665.37	2,765,964.86

22. 合同负债

	2022年12月31日	2021年12月31日
预收购房款	27,770,725,338.26	42,014,770,887.99
预收代建项目管理费	11,420,368.97	-
预收装修款	1,505,349.45	14,187,634.86
物业、停车管理费	245,750.00	260,250.00
合计	27,783,896,806.68	42,029,218,772.85



五、 财务报表主要项目注释(续)

22. 合同负债(续)

其中, 预收购房款变动如下:

	2022 年	2021 年
年初余额	42,014,770,887.99	21,878,906,295.71
收到现金增加金额(不包括本年收到 金额本年结转收入的部分)	13,747,082,550.97	30,085,603,506.41
年初合同负债本年确认收入金额	(30,792,120,744.02)	(8,963,073,037.16)
收购子公司	2,800,992,643.32	2,296,188,626.58
处置子公司	-	(1,987,155,707.33)
收购子公司时点合同负债于本年确认 收入金额	-	(1,295,698,796.22)
合计	27,770,725,338.26	42,014,770,887.99



五、 财务报表主要项目注释(续)

22. 合同负债(续)

预收购房款按主要项目列示如下:

隶属公司	项目名称	2022年12月31日	2021年12月31日	预计/已竣工时间
厦门润昀房地产开发有限公司	厦门公元九里	3,822,867,784.26	1,724,211,219.14	2023年7月
中交花创(绍兴)置业有限公司	绍兴春风十里	3,347,264,844.83	-	2023年10月
北京力汇房地产开发有限公司	北京昌平北清云际	1,932,862,884.41	533,621,139.22	2024年5月
昆明中交锦澜府	昆明中交锦澜府	1,708,178,616.82	1,243,387,757.57	2023年3月
慈溪中交港城置业有限公司	慈溪中交玉宸园	1,455,227,203.56	886,017,017.53	2023年8月
重庆中交西南置业有限公司	重庆中交中央公园	1,381,988,942.43	3,622,918,526.95	2027年10月
武汉锦秀嘉合置业有限公司	武汉中交越秀知园	1,355,137,057.30	654,758,398.45	2023年9月
中交世茂(北京)置业有限公司	北京上东郡	1,144,873,803.47	5,077,332,464.79	2023年11月
中交(天津)房地产开发有限公司	天津春映海河	1,060,907,219.89	251,584,152.82	2023年9月
长沙中交金久置业有限公司	长沙中交博雅春风	1,003,687,237.17	285,287,730.38	2023年10月
中交城市发展(山东)有限公司	山东中交南山溪园	938,167,651.12	-	2023年9月
北京力盈房地产开发有限公司	北京昌平奥森春晓	911,445,457.04	284,545,435.56	2024年5月
苏州华启地产有限公司	苏州春映雅苑	665,566,125.81	237,704,600.75	2023年5月
福州梁颂房地产开发有限公司	福州中交中聚 星海天宸	564,017,854.85	387,189,417.24	2023年7月
昆明中交东盛房地产有限公司	昆明映像美庐	559,239,383.75	2,041,873,302.65	2023年12月
郑州祥悦房地产开发有限公司	郑州滨河春晓 春熙苑	552,722,008.68	402,218,456.83	2023年8月
西安沣河映象置业有限公司	西安中交沣河映象	520,370,291.64	281,339,429.05	2024年4月
青岛交信城投置业有限公司	青岛楼山春晓	519,005,352.74	239,605,317.69	2023年9月
中交红桥(天津)房地产开发有限公司	天津春风景里	466,848,172.77	105,575,817.55	2025年9月
广西中交城市投资发展有限公司	广西中交雅郡	413,091,846.30	424,053,715.31	2023年3月
中交贵州房地产有限公司	贵州中交春风景里	337,564,000.28	176,831,197.39	2024年9月
昆明中交盛洋房地产有限公司	昆明誉城小区	299,877,969.39	29,538,181.91	2024年4月
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	长沙中房瑞致	285,660,503.16	239,258,669.55	2023年3月
重庆中交西园雅集置业有限公司	重庆西园雅集	245,524,790.28	148,328,478.45	2023年1月
中交美庐(绍兴)置业有限公司	绍兴中交朗清园	207,414,620.40	48,509,512.70	2023年5月
南京中悦房地产开发有限公司	南京翠语江岚	195,588,917.17	98,605,991.32	2023年7月
怒江碧桂园房地产开发有限公司	云南泸水碧桂园 水云瑶	194,857,832.49	355,017,319.86	2024年12月
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	中交绿城桃源小镇	192,730,896.90	103,299,345.73	2028年6月
南京中劲房地产开发有限公司	南京山语春风雅居	182,984,977.79	679,372,834.18	2023年11月
重庆美宸房地产开发有限公司	重庆中交金科辰光	173,893,065.62	555,509,056.90	2023年9月
重庆嘉嘉房地产开发有限公司	重庆拾园雅集	121,541,312.76	-	2024年6月
中交润致(北京)置业有限公司	北京亦庄橡树湾	116,572,703.43	5,034,370,870.10	2022年12月
昆明中交金盛置业有限公司	昆明中交金地 中央公园	115,183,750.27	292,776,495.18	2021年12月
嘉兴新瑞置业有限公司	嘉兴湖畔春晓花苑	71,293,951.31	-	2024年11月
惠州中交置业有限公司	惠州紫薇春晓花园	66,760,043.19	5,534,719.69	2024年6月



五、 财务报表主要项目注释(续)

22. 合同负债 (续)

预收购房款按主要项目列示如下: (续)

隶属公司	项目名称	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	预计/已竣工时间
苏州华虞地产有限公司	苏州七溪庭	60,681,740.71	-	2023 年 12 月
武汉中交德禄香颂置业有限公司	武汉中交香颂	56,137,800.11	44,589,610.59	2023 年 8 月
惠州中交雅颂置业有限公司	惠州紫薇听澜花园	54,049,939.83	-	2024 年 3 月
中交地产南京有限公司	南京中交荣域	49,287,879.25	172,904,025.24	2021 年 12 月
中交(长沙)置业有限公司	长沙中交雅颂美庐	47,406,140.05	1,834,730,349.46	2022 年 8 月
武汉锦绣雅和置业有限公司	武汉中交澄园	42,293,927.66	-	2025 年 3 月
苏州中交路劲地产有限公司	苏州璞玉风华苑	40,697,365.05	56,039,853.16	2020 年 8 月
郑州博尚房地产开发有限公司	郑州翠语紫宸	32,395,353.10	17,698,316.77	2023 年 12 月
长沙金拾通达房地产开发有限公司	长沙中交凤鸣花语园	30,122,509.80	-	2024 年 12 月
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	重庆中交漫山	22,681,339.21	1,646,363,107.42	2023 年 11 月
中交地产舟山开发有限公司	舟山成均云庐	21,709,663.93	676,768,598.80	2022 年 12 月
云南碧清房地产开发有限公司	云南云山雅居花园	19,068,249.44	1,284,114,386.40	2022 年 7 月
中交地产舟山置业有限公司	舟山成均雅院	17,381,518.59	892,713,577.84	2022 年 11 月
武汉锦绣雅郡置业有限公司	武汉中交泓园	16,513,086.97	857,697,941.58	2022 年 10 月
中交美庐(杭州)置业有限公司	杭州中交悦美庐	16,263,496.37	1,949,792,583.05	2021 年 12 月
中交(杭州)投资有限公司	杭州中交财富大厦	15,626,154.75	8,460,957.35	2019 年 11 月
粤东中交地产(惠州)有限公司	粤东中交和风春岸花园	12,956,932.11	880,442,621.57	2022 年 3 月
中交昆明置业有限公司	昆明中交锦绣雅郡	10,544,710.62	42,218,706.58	2019 年 10 月
中交(天津)置业有限公司	天津中交香颂理想花园	10,013,531.18	1,316,902.33	2022 年 9 月
苏州华运地产有限公司	苏州大河华章	6,439,551.90	5,506,572.37	2019 年 12 月
中交祥松置业无锡有限公司	宜兴中交花溪山庭	6,050,980.70	10,030,951.87	2021 年 11 月
苏州中交雅郡地产有限公司	苏州九雅花园	5,753,025.95	1,091,547,366.03	2022 年 6 月
合肥中交房地产开发有限公司	合肥美庐悦苑	5,742,838.12	112,170,909.58	2021 年 12 月
重庆中交云栖美庐置业有限公司	重庆中交云栖	5,285,245.43	3,018,306.52	2021 年 12 月
宁波中交美庐置业有限公司	宁波春风景里	2,251,955.05	2,273,076,319.35	2022 年 5 月
中交华创地产(苏州)有限公司	苏州和风春岸花园	1,886,878.43	770,871,420.43	2022 年 5 月
中交地产大丰有限公司	大丰中交美庐城	1,895,815.59	3,351,885.20	2017 年 1 月
中房(天津)置业有限公司	天津中交金梧桐	917,431.20	-	2019 年 2 月
中交地产青岛城阳置业有限公司	青岛中交阳光屿岸	509,214.44	509,214.44	2018 年 12 月
中交地产武汉开发有限公司	武汉中交江锦湾	439,320.44	550,254.80	2015 年 12 月
天津市中交美庐置业有限公司	天津美墅花园	227,711.19	250,309.16	2020 年 12 月
重庆鼎品房地产开发有限公司	重庆翰棠天辰	192,293.55	922,537,747.28	2022 年 10 月
惠州中交地产开发有限公司	惠州中交香颂花园	141,548.94	229,709.91	2019 年 12 月
宁波中交美都置业有限公司	宁波中交雅郡	2,896.00	4,786,610.67	2021 年 2 月
其他		26,638,227.52	5,200.00	
合计		27,770,725,338.26	42,014,770,887.99	



五、 财务报表主要项目注释(续)

23. 应付职工薪酬

2022年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	186,880,396.54	563,319,497.24	549,809,935.60	200,389,958.18
职后福利(设定 提存计划)	1,240,595.89	39,433,631.14	39,519,556.68	1,154,670.35
辞退福利	73,617.00	8,677,029.49	7,854,430.63	896,215.86
其他短期薪酬	109,580.85	47,139,908.30	42,473,612.76	4,775,876.39
合计	188,304,190.28	658,570,066.17	639,657,535.67	207,216,720.78

2021年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	105,090,582.67	687,068,967.30	605,279,153.43	186,880,396.54
职后福利(设定 提存计划)	309,114.15	47,334,271.33	46,402,789.59	1,240,595.89
辞退福利	67,381.12	3,273,382.17	3,267,146.29	73,617.00
其他短期薪酬	-	13,783,128.52	13,673,547.67	109,580.85
合计	105,467,077.94	751,459,749.32	668,622,636.98	188,304,190.28



五、 财务报表主要项目注释(续)

23. 应付职工薪酬(续)

短期薪酬如下:

2022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	180,124,206.94	331,201,607.67	345,873,965.09	165,451,849.52
职工福利费	403,498.22	41,840,596.58	41,775,239.59	468,855.21
社会保险费	697,084.22	26,470,526.60	25,126,319.79	2,041,291.03
其中: 医疗保险费	611,398.93	21,180,529.91	21,214,189.37	577,739.47
工伤保险费	19,847.01	1,059,460.00	1,054,918.82	24,388.19
生育保险费	65,838.28	816,463.86	849,165.30	33,136.84
其他	-	3,414,072.83	2,008,046.30	1,406,026.53
住房公积金	236,983.56	30,970,293.14	31,003,955.94	203,320.76
工会经费和职工教育经费	2,901,101.66	3,981,602.52	4,031,437.28	2,851,266.90
其他短期薪酬	2,517,521.94	128,854,870.73	101,999,017.91	29,373,374.76
合计	186,880,396.54	563,319,497.24	549,809,935.60	200,389,958.18

2021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	97,958,422.91	541,613,749.29	459,447,965.26	180,124,206.94
职工福利费	92,238.16	40,479,854.54	40,168,594.48	403,498.22
社会保险费	729,131.25	30,302,183.23	30,334,230.26	697,084.22
其中: 医疗保险费	690,484.68	27,215,893.91	27,294,979.66	611,398.93
工伤保险费	6,540.95	1,192,984.46	1,179,678.40	19,847.01
生育保险费	32,105.62	1,047,369.06	1,013,636.40	65,838.28
其他	-	845,935.80	845,935.80	-
住房公积金	333,540.56	37,527,267.06	37,623,824.06	236,983.56
工会经费和职工教育经费	3,321,406.43	5,434,577.38	5,854,882.15	2,901,101.66
其他短期薪酬	2,655,843.36	31,711,335.80	31,849,657.22	2,517,521.94
合计	105,090,582.67	687,068,967.30	605,279,153.43	186,880,396.54



五、 财务报表主要项目注释(续)

23. 应付职工薪酬(续)

设定提存计划如下:

2022年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	1,094,554.32	38,141,082.47	38,224,610.69	1,011,026.10
失业保险费	38,780.57	1,249,278.09	1,251,675.41	36,383.25
企业年金缴费	107,261.00	43,270.58	43,270.58	107,261.00
合计	1,240,595.89	39,433,631.14	39,519,556.68	1,154,670.35

2021年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	190,947.62	45,598,945.65	44,695,338.95	1,094,554.32
失业保险费	10,905.53	1,582,685.72	1,554,810.68	38,780.57
企业年金缴费	107,261.00	152,639.96	152,639.96	107,261.00
合计	309,114.15	47,334,271.33	46,402,789.59	1,240,595.89

24. 应交税费

	2022年12月31日	2021年12月31日
土地增值税	632,364,267.69	773,523,167.59
所得税	508,967,237.58	496,857,388.64
增值税	218,916,394.26	145,166,530.51
城市维护建设税	11,000,480.66	5,427,417.31
教育费附加	5,483,473.87	2,502,138.93
地方教育费附加	4,610,115.71	1,655,191.51
房产税	1,236,101.60	732,410.15
土地使用税	4,934,749.29	2,427,926.93
个人所得税	627,069.67	4,142,476.59
其他	1,732,041.92	1,557,147.01
合计	1,389,871,932.25	1,433,991,795.17



五、 财务报表主要项目注释(续)

25. 其他应付款

	2022年12月31日	2021年12月31日
应付股利	332,999,750.00	356,639,750.00
应付利息	33,638,912.41	4,228,888.80
其他应付款	3,641,089,035.82	2,039,915,409.66
合计	4,007,727,698.23	2,400,784,048.46

应付股利

	2022年12月31日	2021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	330,125,000.00	353,765,000.00
合计	332,999,750.00	356,639,750.00

应付利息

	2022年12月31日	2021年12月31日
关联方借款利息	33,167,936.58	3,893,978.65
非关联方借款利息	470,975.83	334,910.15
合计	33,638,912.41	4,228,888.80

其他应付款

	2022年12月31日	2021年12月31日
应付关联方款项	2,405,917,819.80	798,671,747.25
应付其他单位款项	12,217,645.25	5,179,089.15
客户订金和诚意金	692,461,622.10	684,904,297.51
应付营销费用	257,294,700.08	255,881,191.15
保证金	203,274,545.46	220,283,962.75
代收契税和维修基金等款项	9,577,030.75	21,368,383.08
员工款项	8,121,208.67	4,288,090.26
其他	52,224,463.71	49,338,648.51
合计	3,641,089,035.82	2,039,915,409.66



五、 财务报表主要项目注释(续)

26. 一年内到期的非流动负债

	2022年12月31日	2021年12月31日
一年内到期的长期借款(附注五、28)	14,904,700,132.05	12,235,888,243.15
一年内到期的应付债券(附注五、29)	1,691,351,139.32	4,429,369,609.89
一年内到期的租赁负债(附注五、30)	18,751,938.74	38,790,049.16
一年内到期的长期应付款(附注五、31)	972,447,184.17	1,082,006,843.63
合计	17,587,250,394.28	17,786,054,745.83

27. 其他流动负债

	2022年12月31日	2021年12月31日
待转销项税	2,030,872,561.83	2,272,425,896.94



五、 财务报表主要项目注释(续)

28. 长期借款

	2022年12月31日	2021年12月31日
保证借款(注1)	13,288,399,942.27	21,458,799,924.99
抵押借款(注2)	12,688,122,896.86	9,238,167,129.82
抵押且保证借款(注3)	5,837,514,435.61	8,971,513,449.16
信用借款	3,284,919,339.38	751,146,069.42
质押借款(注4)	369,449,619.61	440,576,766.67
质押且保证借款(注5)	421,368,750.23	-
小计	35,889,774,983.96	40,860,203,340.06
减：一年内到期的长期借款(附注五、26)	14,904,700,132.05	12,235,888,243.15
合计	20,985,074,851.91	28,624,315,096.91

于2022年12月31日，上述借款的年利率为2.60%-8.40% (2021年12月31日：3.80%-8.50%)。

注1：于2022年12月31日，本集团保证借款中本金人民币5,842,618,636.88元(2021年12月31日：人民币15,039,346,077.83元)为关联方为本集团提供保证担保，见附注十、5(5)，人民币7,403,964,169.22元(2021年12月31日：人民币6,346,573,039.01元)为本公司为子公司提供保证担保，及非关联方惠州雅颂商务管理合伙企业(有限合伙)为本集团提供保证担保人民币198,500.00元，非关联方中汇(深圳)咨询管理合伙企业(有限合伙)为本集团提供保证担保人民币518,680.00元，非关联方长沙雅颂房地产咨询合伙企业(有限合伙)为本集团提供保证担保人民币300,000.00元(2021年12月31日：人民币485,000.00元)。

注2：于2022年12月31日，本集团抵押借款以账面价值为人民币27,024,753,958.97元(2021年12月31日：人民币26,573,200,054.85元)的存货(包括土地使用权)为抵押取得。

注3：于2022年12月31日，本集团抵押且保证借款以本集团账面价值人民币9,085,836,058.91元(2021年12月31日：人民币13,277,021,519.89元)的存货(包括土地使用权)为抵押，且由本公司为子公司或子公司为其下属公司提供保证担保人民币4,903,794,704.71元，关联方为本集团提供保证担保人民币665,928,900.00元(2021年12月31日：人民币2,017,057,860.56元)，见附注十、5(5)，及非关联方广州广电房地产开发集团股份有限公司为本集团提供保证担保人民币114,787,592.75元(2021年12月31日：人民币391,993,572.88元)，非关联方上海世茂建设有限公司为本集团提供保证担保人民币143,484,490.94元(2021年12月31日：人民币489,991,966.10元)而取得。



五、 财务报表主要项目注释(续)

28. 长期借款(续)

注 4: 2022 年 12 月 31 日, 本集团质押借款以本公司持有的中交(天津)置业有限公司 100%的股权以及本公司持有的中交房地产管理集团有限公司 100%股权为质押取得。于 2021 年 12 月 31 日, 本集团质押借款以本公司持有的中交房地产管理集团有限公司 100%股权为质押取得。

注 5: 于 2022 年 12 月 31 日, 本集团质押且保证借款以本公司持有的惠州中交置业有限公司 0.04%股权以及重庆中交西园雅集置业有限公司的全部销售收入、租金收入、物业管理费收入和其他营业收入权益为质押而取得, 且由本公司为子公司或子公司为其下属公司提供保证担保人民币 419,000,000.00 元。

29. 应付债券

	2022年12月31日	2021年12月31日
中交地产2019年非公开债(一期)	-	728,872,416.50
中交地产2019年非公开债(二期)	-	1,012,879,371.05
中交地产股份有限公司2020年度 第一期债权融资计划	-	360,350,266.30
中交地产股份有限公司2020年度 第二期债权融资计划	709,853,451.30	695,125,067.30
中交地产2020年公司债(一期)	706,881,252.66	706,466,790.68
中交地产股份有限公司2020年度 第四期债权融资计划	504,441,133.09	495,693,181.07
五矿-光大-中交第1期资产支持专项计划	-	1,006,980,098.81
乐山市商业银行定向债	150,724,328.31	291,018,634.00
五矿-光大-中交第2期资产支持专项计划	298,742,576.23	886,362,945.44
农行-中金-马驹桥购房尾款一期 资产支持专项计划	-	524,115,726.52
农行-中金-马驹桥购房尾款二期 资产支持专项计划	-	746,636,388.57
中交地产2021年公司债(一期)	1,110,382,261.31	1,109,555,093.07
中交地产2022年中期票据(一期)	503,231,681.65	-
中交地产2022年公司债(一期)	299,509,070.50	-
小计	4,283,765,755.05	8,564,055,979.31
减: 一年内到期的应付债券(附注五、26)	1,691,351,139.32	4,429,369,609.89
合计	2,592,414,615.73	4,134,686,369.42



中交地产股份有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

29. 应付债券(续)

应付债券的增减变动情况如下:

2022年

	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年计提利息	折溢价摊销	本年偿还	年末余额
中交地产2019年非公开债(一期)	7亿元	2019/2/20	三年	7亿元	728,872,416.50	-	4,870,000.03	347,583.47	734,090,000.00	-
中交地产2019年非公开债(二期)	10亿元	2019/8/23	三年	10亿元	1,012,879,371.05	-	27,843,010.74	2,077,618.21	1,042,800,000.00	-
中交地产股份有限公司2020年度第一期债权融资计划	3.5亿元	2020/5/29	两年	3.5亿元	360,350,266.30	-	7,875,799.03	1,023,934.67	369,250,000.00	-
中交地产股份有限公司2020年度第二期债权融资计划	7亿元	2020/6/22	三年	7亿元	695,125,067.30	-	34,370,000.04	14,728,383.96	34,370,000.00	709,853,451.30
中交地产2020年公司债(一期)	7亿元	2020/8/5	五年	7亿元	706,466,790.68	-	26,313,978.53	700,483.45	26,600,000.00	706,881,252.66
中交地产股份有限公司2020年度第四期债权融资计划	5亿元	2020/9/25	三年	5亿元	495,693,181.07	-	26,499,999.96	8,747,952.06	26,500,000.00	504,441,133.09
五矿-光大-中交第1期资产支持专项计划	10亿元	2020/10/20	两年	10亿元	1,006,980,098.81	-	26,007,281.48	916,666.35	1,033,904,046.64	-
乐山市商业银行定向债	3.9亿元	2021/2/2	两年	3.9亿元	291,018,634.00	-	11,858,416.66	860.98	152,153,583.33	150,724,328.31
五矿-光大-中交第2期资产支持专项计划	8.88亿元	2021/3/30	两年	8.88亿元	886,362,945.44	-	35,063,202.28	1,463,666.48	624,147,237.97	298,742,576.23
农行-中金-马驹桥购房尾款一期资产支持专项计划	8亿元	2021/3/30	一至两年	8亿元	524,115,726.52	-	7,023,110.36	2,124,273.48	533,263,110.36	-
农行-中金-马驹桥购房尾款二期资产支持专项计划	9亿元	2021/7/20	一年	9亿元	746,636,388.57	-	8,251,724.11	1,083,611.43	755,971,724.11	-
中交地产2021年公司债(一期)	11亿元	2021/8/25	五年	11亿元	1,109,555,093.07	-	38,720,000.04	827,168.20	38,720,000.00	1,110,382,261.31
中交地产2022年中期票据(一期)	5亿元	2022/10/28	两年	5亿元	-	500,000,000.00	4,006,849.32	(775,167.67)	-	503,231,681.65
中交地产2022年公司债(一期)	3亿元	2022/12/20	两年	3亿元	-	300,000,000.00	580,327.87	(1,071,257.37)	-	299,509,070.50
合计					8,564,055,979.31	800,000,000.00	259,283,700.45	32,195,777.70	5,371,769,702.41	4,283,765,755.05



五、 财务报表主要项目注释(续)

29. 应付债券(续)

应付债券的增减变动情况如下：(续)

2021 年

	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年计提利息	折溢价摊销	本年偿还	年末余额
中房地产2016年公司债	4.7亿元	2016/7/6	五年	4.7亿元	477,692,306.96	-	8,904,604.84	746,088.20	487,343,000.00	-
中交地产2019年非公开债(一期)	7亿元	2019/2/20	三年	7亿元	726,675,704.13	-	34,090,000.00	2,196,712.37	34,090,000.00	728,872,416.50
中交地产2019年非公开债(二期)	10亿元	2019/8/23	三年	10亿元	1,011,165,169.04	-	42,800,000.00	1,714,202.01	42,800,000.00	1,012,879,371.05
中交地产股份有限公司2020年度第一期债权融资计划	3.5亿元	2020/5/29	两年	3.5亿元	358,080,435.21	-	19,250,000.04	2,269,831.05	19,250,000.00	360,350,266.30
中交地产股份有限公司2020年度第二期债权融资计划	7亿元	2020/6/22	三年	7亿元	683,110,759.90	-	34,370,000.04	12,014,307.36	34,370,000.00	695,125,067.30
中交地产2020年公司债(一期)	7亿元	2020/8/5	五年	7亿元	706,961,450.12	-	25,455,913.96	649,426.60	26,600,000.00	706,466,790.68
中交地产股份有限公司2020年度第四期债权融资计划	5亿元	2020/9/25	三年	5亿元	485,820,186.18	-	26,499,999.96	9,872,994.93	26,500,000.00	495,693,181.07
五矿-光大-中交第1期资产支持专项计划	10亿元	2020/10/20	两年	10亿元	1,004,609,558.39	-	44,143,338.78	2,327,200.06	44,099,998.42	1,006,980,098.81
澜悦景苑一期资金支持专项计划(一期)	13.9亿	2020/11/16	一至两年	13.9亿元	1,398,555,855.54	-	48,613,393.40	(72,488.44)	1,447,096,762.50	-
澜悦景苑一期资金支持专项计划(二期)	10.5亿元	2021/1/15	一至两年	10.5亿元	-	1,050,000,000.00	35,876,097.60	(1,814,013.33)	1,084,062,084.27	-
乐山市商业银行定向债	3.9亿元	2021/2/2	两年	3.9亿元	-	390,000,000.00	22,074,250.00	(204,199.34)	120,851,416.66	291,018,634.00
农行-中金-马驹桥购房尾款一期资产支持专项计划	8亿元	2021/3/30	一至两年	8亿元	-	800,000,000.00	26,609,179.35	(2,124,273.48)	300,369,179.35	524,115,726.52
五矿-光大-中交第2期资产支持专项计划	8.88亿元	2021/3/30	两年	8.88亿元	-	888,000,000.00	29,743,082.50	(2,063,480.83)	29,316,655.23	886,362,945.44
农行-中金-马驹桥购房尾款二期资产支持专项计划	9亿元	2021/7/20	一年	9亿元	-	900,000,000.00	16,357,030.07	(1,083,611.43)	168,637,030.07	746,636,388.57
中交地产2021年公司债(一期)	11亿元	2021/8/25	五年	11亿元	-	1,100,000,000.00	13,635,268.83	(4,080,175.76)	-	1,109,555,093.07
合计					6,852,671,425.47	5,128,000,000.00	428,422,159.37	20,348,521.97	3,865,386,127.50	8,564,055,979.31



五、 财务报表主要项目注释(续)

30. 租赁负债

	2022年12月31日	2021年12月31日
房屋及建筑物	34,294,201.56	75,906,786.90
运输工具	637,235.69	1,287,437.51
小计	34,931,437.25	77,194,224.41
减：一年内到期的租赁负债(附注五、26)	18,751,938.74	38,790,049.16
合计	16,179,498.51	38,404,175.25

31. 长期应付款

	2022年12月31日	2021年12月31日
应付关联方款项	20,199,291,046.60	12,203,039,992.87
应付其他单位款项(注)	1,512,739,472.22	924,958,008.95
其他	6,056,352.10	26,052,096.04
小计	21,718,086,870.92	13,154,050,097.86
减：一年内到期的部分(附注五、26)	972,447,184.17	1,082,006,843.63
合计	20,745,639,686.75	12,072,043,254.23

注：于2022年12月31日，本集团的应付其他单位款项为向天津东疆融资租赁有限公司取得的融资租赁款(2021年12月31日：本集团的应付其他单位款项为向国新融资租赁有限公司取得的融资租赁款)，融资租赁款的抵押物为中交地产产业发展有限公司账面价值为人民币11,092,936.46元的固定资产以及账面价值为人民币23,723,035.69元的投资性房地产(2021年12月31日：账面价值为人民币992,340.33元的固定资产，账面价值为人民币64,373.14元的在建工程以及账面价值为人民币26,658,213.06元的投资性房地产)。

32. 长期应付职工薪酬

	2022年12月31日	2021年12月31日
其他长期福利	521,153.91	521,153.91



五、 财务报表主要项目注释(续)

33. 预计负债

2022年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
财务担保合同	64,708,183.15	34,838,096.05	17,547,413.95	81,998,865.25

2021年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
财务担保合同	33,863,476.13	32,188,262.50	1,343,555.48	64,708,183.15

34. 递延收益

	2022年12月31日	2021年12月31日
车库配套财政补贴	2,557,019.87	2,567,284.90
对合营及联营企业未实现内部交易损益	7,466,095.96	-
合计	10,023,115.83	2,567,284.90

2022年涉及政府补助的负债项目如下：

	年初余额	本年计入其他收益	年末余额	与资产/收益相关
车库配套财政补贴	2,567,284.90	10,265.03	2,557,019.87	与资产相关

2021年涉及政府补助的负债项目如下：

	年初余额	本年计入其他收益	年末余额	与资产/收益相关
车库配套财政补贴	2,661,330.44	94,045.54	2,567,284.90	与资产相关



五、 财务报表主要项目注释(续)

35. 其他非流动负债

	2022年12月31日	2021年12月31日
待转销项税	229,544,304.13	1,491,105,594.54

36. 股本

2022年

	年初及年末余额
人民币普通股	695,433,689.00

2021年

	年初及年末余额
人民币普通股	695,433,689.00

37. 资本公积

2022年

	股本溢价	其他	合计
本年年初余额	114,507,489.83	16,225,323.57	130,732,813.40
加：与少数股东权益性交易	4,465,133.56	-	4,465,133.56
加：其他	-	25,802,541.68	25,802,541.68
本年年末余额	118,972,623.39	42,027,865.25	161,000,488.64

2021年

	股本溢价	其他	合计
本年年初余额	114,332,804.83	16,225,323.57	130,558,128.40
加：与少数股东权益性交易	174,685.00	-	174,685.00
本年年末余额	114,507,489.83	16,225,323.57	130,732,813.40



五、 财务报表主要项目注释(续)

38. 其他综合收益

于2022年12月31日, 合并资产负债表中归属于母公司股东的其他综合收益累积余额:

	年初余额	增减变动	年末余额
其他权益工具投资公允价值变动	(50,657,282.39)	(2,175,403.86)	(52,832,686.25)

2022年其他综合收益当年发生额:

	税前发生额	减: 所得税	归属 母公司股东	归属 少数股东
其他权益工具投资公允价值变动	(2,900,538.48)	(725,134.62)	(2,175,403.86)	-

于2021年12月31日, 合并资产负债表中归属于母公司股东的其他综合收益累积余额:

	年初余额	增减变动	年末余额
其他权益工具投资公允价值变动	(46,840,038.49)	(3,817,243.90)	(50,657,282.39)

2021年其他综合收益当年发生额:

	税前发生额	减: 所得税	归属 母公司股东	归属 少数股东
其他权益工具投资公允价值变动	(5,089,658.54)	(1,272,414.64)	(3,817,243.90)	-

39. 盈余公积

2022年

	年初余额	本年增加	年末余额
法定盈余公积	116,822,132.90	1,426,973.19	118,249,106.09

2021年

	年初余额	本年增加	年末余额
法定盈余公积	116,034,649.04	787,483.86	116,822,132.90



五、 财务报表主要项目注释(续)

39. 盈余公积(续)

根据公司法、本公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加实收资本。

40. 未分配利润

	2022年	2021年
上年年末未分配利润	2,366,339,900.65	2,166,253,681.12
归属于母公司股东的净利润	33,939,531.69	235,645,387.84
减：提取法定盈余公积	1,426,973.19	787,483.86
分配现金股利(注)	27,817,347.56	34,771,684.45
年末未分配利润	2,371,035,111.59	2,366,339,900.65

注： 根据本公司于 2022 年 5 月 6 日召开的 2021 年度股东大会审议通过的《2021 年度利润分配方案》，本公司按 2021 年末总股本 695,433,689 股为基数，每 10 股派发现金股利人民币 0.40 元(含税)，共派发现金股利人民币 27,817,347.56 元。



五、 财务报表主要项目注释(续)

41. 营业收入及成本

	2022年		2021年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	38,376,421,986.99	33,264,383,975.38	14,513,472,027.25	11,198,661,538.81
其他业务	90,626,810.07	35,380,040.11	28,996,923.47	11,536,139.50
合计	38,467,048,797.06	33,299,764,015.49	14,542,468,950.72	11,210,197,678.31

营业收入列示如下:

2022年

	与客户之间的合同产生的收入		其他收入	合计
	在某一时点确认	在一段时间内确认		
房地产开发	38,291,697,644.01	-	-	38,291,697,644.01
房产租赁	-	-	49,360,671.87	49,360,671.87
物业管理	-	7,580,441.86	-	7,580,441.86
代建项目 管理费收入	-	24,772,024.42	-	24,772,024.42
其他	-	93,638,014.90	-	93,638,014.90
合计	38,291,697,644.01	125,990,481.18	49,360,671.87	38,467,048,797.06

2021年

	与客户之间的合同产生的收入		其他收入	合计
	在某一时点确认	在一段时间内确认		
房地产开发	14,445,431,990.40	-	-	14,445,431,990.40
房产租赁	-	-	46,108,162.66	46,108,162.66
物业管理	-	7,207,228.81	-	7,207,228.81
代建项目 管理费收入	-	11,551,472.18	-	11,551,472.18
其他	-	32,170,096.67	-	32,170,096.67
合计	14,445,431,990.40	50,928,797.66	46,108,162.66	14,542,468,950.72



五、 财务报表主要项目注释(续)

41. 营业收入及成本(续)

当年确认的包括在合同负债年初账面价值中的收入如下:

	2022年	2021年
房地产开发	30,792,120,744.02	8,963,073,037.16
预收装修款	14,187,634.86	-
物业、停车管理费	260,250.00	-
合计	30,806,568,628.88	8,963,073,037.16

于 2022 年 12 月 31 日, 本集团剩余履约义务主要与本集团商品房销售合同有关, 剩余履约合同义务将随商品房销售进度转至收入。

2022年本集团营业收入按主要的商品类型、经营地区分解后的信息参见附注十三、1.分部报告。

42. 税金及附加

	2022年	2021年
土地增值税	303,184,200.69	550,695,733.25
城市维护建设税	76,072,723.74	38,608,551.37
教育费附加	33,011,256.31	17,732,822.62
地方教育费附加	21,941,159.04	10,215,395.07
房产税	11,593,916.48	10,904,026.99
土地使用税	13,921,514.34	13,184,564.38
其他	23,195,351.74	35,774,870.35
合计	482,920,122.34	677,115,964.03



五、 财务报表主要项目注释(续)

43. 销售费用

	2022年	2021年
委托代销及其他销售服务费	550,812,431.59	246,348,826.47
广告宣传费	195,892,973.92	169,503,593.25
物业管理费	124,361,856.26	83,947,162.21
职工薪酬	75,022,834.31	92,134,772.38
展览费	63,654,895.01	43,393,073.61
长期待摊费用摊销	22,694,775.48	37,118,871.58
办公费	13,151,787.93	12,790,914.79
使用权资产折旧费	5,196,058.10	3,969,659.89
其他	11,996,069.07	3,490,090.93
合计	1,062,783,681.67	692,696,965.11

44. 管理费用

	2022年	2021年
职工薪酬	299,171,847.81	340,618,983.85
咨询审计费	49,724,437.06	37,827,176.29
使用权资产折旧费	27,170,678.54	21,391,606.23
办公费	19,322,340.78	22,030,490.24
业务招待费	14,894,400.46	17,998,916.30
差旅交通费	11,683,504.35	20,761,561.68
固定资产折旧费	8,574,307.53	9,713,823.85
物业管理费	8,361,472.48	8,480,754.22
长期待摊费用摊销	3,734,957.97	3,694,597.41
无形资产摊销	2,423,256.26	2,762,641.18
其他	20,157,857.03	13,512,958.91
合计	465,219,060.27	498,793,510.16



五、 财务报表主要项目注释(续)

45. 财务费用

	2022年	2021年
借款及债券利息支出	3,835,444,622.85	3,893,437,734.90
减：利息资本化金额	3,163,987,664.25	2,977,020,382.78
合同负债及租赁负债中含融资成分利息	1,758,739,750.21	1,542,156,240.28
减：利息资本化金额	1,669,269,545.50	1,476,934,736.39
减：利息收入	471,741,631.18	526,048,106.64
汇兑损益	-	2,865,000.00
手续费支出	1,586,057.07	1,986,601.15
其他支出	10,632,451.82	7,118,050.80
合计	301,404,041.02	467,560,401.32

2022年，借款费用资本化金额人民币3,163,987,664.25元(2021年：人民币2,977,020,382.78元)已计入存货开发成本；合同负债及租赁负债中含融资成分利息资本化金额人民币1,669,269,545.50元(2021年：人民币1,476,934,736.39元)已计入存货开发成本。

46. 其他收益

	2022年	2021年	与资产/收益相关
政府补助	3,565,223.47	1,287,076.09	与收益相关
个人所得税手续费返还	715,290.41	918,833.37	与收益相关
车库配套费财政补贴	10,265.03	94,045.54	与资产相关
其他	327,509.25	61,227.55	与收益相关
合计	4,618,288.16	2,361,182.55	



五、 财务报表主要项目注释(续)

47. 投资(损失)/收益

	2022年	2021年
购买日之前所持股权于购买日按公允价值重新计量的投资收益	542,782.51	17,404,644.63
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损失	(20,179,656.92)	(31,460,260.79)
其他权益工具投资持有期间取得股利产生的投资收益	10,035,000.00	6,315,000.00
丧失控制权后, 剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	767,383,849.72
处置成本法核算的长期股权投资产生的投资收益	-	38,483,759.72
合计	(9,601,874.41)	798,126,993.28

48. 信用减值损失

	2022年	2021年
应收账款坏账(转回)/损失	(1,778,663.89)	2,446,625.29
其他应收款坏账损失	203,287,604.88	107,419,946.76
长期应收款坏账损失	55,798,082.90	7,765,209.98
财务担保合同信用减值损失	17,290,682.10	30,844,707.02
合计	274,597,705.99	148,476,489.05

49. 资产减值损失

	2022年	2021年
存货跌价损失	568,000,991.83	130,933,506.47
长期股权投资减值损失	-	6,819,378.77
合同资产减值损失	-	1,415.09
合计	568,000,991.83	137,754,300.33



五、 财务报表主要项目注释(续)

50. 资产处置收益

	2022年	2021年
处置固定资产利得	718,627.42	67,395.74
处置其他长期资产利得	161,139.18	78,282.26
合计	879,766.60	145,678.00

51. 营业外收入

	2022年	2021年	计入本年 非经常性损益
投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	245,013,112.41	5,715,383.38	245,013,112.41
违约金收入	5,505,593.48	6,689,387.88	5,505,593.48
罚没利得	2,772,050.42	1,667,850.23	2,772,050.42
其他	684,109.48	2,300,342.73	684,109.48
合计	253,974,865.79	16,372,964.22	253,974,865.79

52. 营业外支出

	2022年	2021年	计入本年 非经常性损益
诉讼损失	70,758,712.72	-	70,758,712.72
捐赠支出	2,000,000.00	1,950,000.00	2,000,000.00
罚没及滞纳金支出	54,339.71	437,431.89	54,339.71
其他	2,006,124.86	2,115,439.26	2,006,124.86
合计	74,819,177.29	4,502,871.15	74,819,177.29



五、 财务报表主要项目注释(续)

53. 费用按性质分类

本集团营业成本、销售费用、管理费用、研发费用按照性质分类的补充资料如下：

	2022年	2021年
房地产销售成本	33,209,922,008.12	11,174,904,098.70
职工薪酬	376,938,962.74	432,753,756.23
委托代销及其他销售服务费	550,812,431.59	246,348,826.47
广告宣传费	195,892,973.92	169,503,593.25
咨询审计费	49,724,437.06	37,827,176.29
办公费	32,474,128.71	34,821,405.03
使用权资产折旧费	32,960,193.61	25,361,266.12
差旅交通费	13,857,409.84	23,026,846.90
长期待摊费用摊销	26,429,733.45	42,567,600.68
固定资产折旧费	12,048,335.63	10,661,679.42
其他	331,565,042.36	203,911,904.49
合计	34,832,625,657.03	12,401,688,153.58

54. 所得税费用

	2022年	2021年
当年所得税费用	917,927,809.06	741,614,586.97
递延所得税费用	242,296,018.13	41,546,276.42
合计	1,160,223,827.19	783,160,863.39



五、 财务报表主要项目注释(续)

54. 所得税费用(续)

所得税费用与利润总额的关系列示如下:

	2022年	2021年
利润总额	2,182,552,147.70	1,522,377,589.31
按法定税率25%计算的所得税费用	545,638,036.93	380,594,397.33
子公司适用不同税率或按收入定率征收的影响	(896,557.92)	(154,436.00)
对以前期间当年所得税的调整	(58,469,016.12)	(1,792,954.57)
归属于合营企业和联营企业的损益	5,044,914.23	7,865,065.20
无须纳税的收益	(73,416,430.39)	(6,392,571.86)
不可抵扣的费用	3,742,775.11	17,399,594.95
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣亏损	744,711,081.81	400,865,427.27
利用以前年度可抵扣亏损	(6,130,976.46)	(15,223,658.93)
按本集团实际税率计算发生所得税费用	1,160,223,827.19	783,160,863.39

55. 每股收益

	2022年	2021年
	元/股	元/股
基本每股收益		
持续经营	0.05	0.34
稀释每股收益		
持续经营	0.05	0.34

每股收益按照归属于本公司普通股股东的当年净利润,除以发行在外普通股的加权平均数计算。本公司无稀释性潜在普通股。



五、 财务报表主要项目注释(续)

55. 每股收益(续)

基本每股收益与稀释每股收益的具体计算如下:

	2022年	2021年
收益		
归属于本公司普通股股东的当年净利润		
持续经营	33,939,531.69	235,645,387.84
股份		
本公司发行在外普通股的加权平均数	695,433,689	695,433,689

56. 现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	2022年	2021年
收到的往来款	27,775,222.32	1,080,801,484.85
受限资金的减少	741,960,019.94	1,860,727,431.19
收到的客户定金、保证金及代收购房相关税费等	1,003,614,194.90	1,948,265,336.24
收到的存款利息收入	83,884,602.15	165,947,407.92
收到的政府补助	3,990,217.12	1,287,076.09
收到的其他款项	179,384,342.04	220,425,575.43
合计	2,040,608,598.47	5,277,454,311.72

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	2022年	2021年
受限资金的增加	685,911,717.03	1,053,534,387.60
支付的往来款	80,917,881.40	542,733,180.12
支付的委托代销手续费和销售服务费	353,536,261.38	238,421,880.39
支付的契税及维修基金	131,666,734.27	195,467,655.87
支付的广告宣传费	224,463,979.08	146,542,870.75
支付的押金及保证金	311,776,672.13	1,965,795,492.26
支付的其他费用	752,725,167.64	859,069,444.03
合计	2,540,998,412.93	5,001,564,911.02



五、 财务报表主要项目注释(续)

56. 现金流量表项目注释(续)

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	2022年	2021年
收购子公司收到的现金净额	-	778,588,924.62

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	2022年	2021年
处置子公司支付的现金净额	-	317,735,545.41

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	2022年	2021年
收到合同尾款权利购买款项	1,635,326,032.95	3,033,611,739.21
收到信托公司退回的信托业保障基金	79,709,086.73	27,947,893.44
合计	1,715,035,119.68	3,061,559,632.65

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	2022年	2021年
支付合同尾款权利购买款项	1,670,681,265.57	3,112,670,773.00
支付租金	40,748,308.83	49,683,752.60
支付承销费等相关费用	31,392,382.23	36,512,544.30
购买子公司少数股权	7,304,261.99	-
支付银行借款及信托保障金	5,558,400.00	9,500,000.00
支付子公司少数股东减资款	-	807,198,600.00
合计	1,755,684,618.62	4,015,565,669.90



五、 财务报表主要项目注释(续)

57. 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:

	2022年	2021年
净利润	1,022,328,320.51	739,216,725.92
加: 资产减值损失	568,000,991.83	137,754,300.33
信用减值损失	274,597,705.99	148,476,489.05
投资性房地产折旧及摊销	14,652,235.57	13,282,655.06
固定资产折旧	12,048,335.63	10,661,679.42
使用权资产折旧	32,960,193.61	25,361,266.12
无形资产摊销	2,679,665.39	3,213,174.12
长期待摊费用摊销	26,429,733.45	42,567,600.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	(879,766.60)	(145,678.00)
营业外收入	(245,013,112.41)	(5,715,383.38)
营业外支出	500,233.89	-
财务费用	383,022,496.84	630,899,334.54
投资亏损/(收益)	9,601,874.41	(798,126,993.28)
递延所得税资产减少/(增加)	122,522,715.01	(16,430,916.95)
递延所得税负债增加	119,773,303.12	57,977,193.37
存货的减少/(增加)	11,273,127,470.59	(27,713,565,858.51)
经营性应收项目的减少/(增加)	1,163,590,526.06	(1,621,991,368.89)
经营性应付项目的(减少)/增加	(11,845,102,976.41)	23,894,570,087.67
经营活动产生的现金流量净额	2,934,839,946.48	(4,451,995,692.73)

(2) 现金及现金等价物

	2022年12月31日	2021年12月31日
现金	8,681,700,280.53	10,761,555,254.67
其中: 库存现金	9,696.53	2,223.53
可随时用于支付的银行存款	8,681,629,213.90	10,761,518,203.25
可随时用于支付的其他货币资金	61,370.10	34,827.89
年末现金及现金等价物余额	8,681,700,280.53	10,761,555,254.67



五、 财务报表主要项目注释(续)

57. 现金流量表补充资料(续)

(2) 现金及现金等价物(续)

	2022年	2021年
现金的年末余额	8,681,700,280.53	10,761,555,254.67
减：现金的年初余额	10,761,555,254.67	8,900,108,738.30
现金及现金等价物净(减少)/增加额	(2,079,854,974.14)	1,861,446,516.37

(3) 不涉及现金的重大投资和筹资活动：

	2022年	2021年
应付股利与应收款项互相抵消	444,500,000.00	86,700,000.00
债务转为资本	50,125,000.00	1,171,626,950.00
代垫土地款转为资本	-	1,691,855,893.00
债权转为股权	-	80,000,000.00
合计	494,625,000.00	3,030,182,843.00

58. 所有权或使用权受限的资产

		2022年12月31日	2021年12月31日
货币资金	注1	1,800,000,207.25	1,608,371,620.07
存货	注2	40,951,380,154.43	39,850,221,574.74
投资性房地产	注2	23,723,035.69	26,658,213.06
固定资产	注2	11,092,936.46	992,340.33
在建工程	注2	-	64,373.14
合计		42,786,196,333.83	41,486,308,121.34

注 1： 于 2022 年 12 月 31 日，人民币 1,800,000,207.25 元(2021 年 12 月 31 日：人民币 1,608,371,620.07 元)的货币资金用作按规定缴存的住房基金、预售监管资金、项目保证金以及按揭保证金等而所有权或使用权受到限制。

注 2： 该等资产用于抵押或质押以取得银行借款、其他借款或诉讼纠纷而所有权或使用权受到限制。



六、 合并范围的变动

1. 非同一控制下企业合并

于本年，本集团非同一控制下企业合并信息如下：

合并方	被收购公司	对价	年末持股比例
中交美庐(杭州)置业有限公司	中交花创(绍兴)置业有限公司(注1)	人民币 408,000,000.00元	100.00%
中交地产投资(上海)有限公司	苏州华虞地产有限公司(注2)	人民币 5,096,800.00元	60.00%

注 1：本年，本公司子公司中交美庐(杭州)置业有限公司以现金对价人民币 408,000,000.00 元取得了中交花创(绍兴)置业有限公司(以下简称“绍兴花创”) 51.00%的股权。股权收购完成后，本集团获得对绍兴花创的控制权，购买日为 2022 年 6 月 30 日。自此，本集团将绍兴花创纳入合并范围。

注 2：本年 1 月，本公司子公司中交地产投资(上海)有限公司与常熟市城市经营投资有限公司共同成立苏州华虞地产有限公司(以下简称“苏州华虞”)，持股比例分别为 49%和 51%。本集团作为联营公司核算。

本年 9 月，中交地产投资(上海)有限公司以现金对价人民币 5,096,800.00 元取得了苏州华虞 11.00%的股权。股权收购完成后，本集团获得对苏州华虞的控制权，购买日为 2022 年 9 月 30 日。自此，本集团将苏州华虞纳入合并范围。



六、 合并范围的变动(续)

1. 非同一控制下企业合并(续)

上述被收购公司于购买日可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值合计如下：

	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	294,965,982.63	294,965,982.63
预付款项	922,826.45	922,826.45
其他应收款	82,717,966.75	82,717,966.75
存货	6,839,505,750.17	6,163,009,211.51
其他流动资产	4,676,923.90	4,676,923.90
固定资产	131,488.34	131,488.34
使用权资产	213,654.11	213,654.11
递延所得税资产	9,795,352.84	9,795,352.84
其他非流动资产	227,532,223.39	227,532,223.39
应付票据	5,000,000.00	5,000,000.00
应付账款	28,209,750.93	28,209,750.93
合同负债	2,800,992,643.32	2,800,992,643.32
应付职工薪酬	257,078.17	257,078.17
应交税费	85,320.83	85,320.83
其他应付款	930,051,043.26	930,051,043.26
一年内到期的非流动负债	1,229,249,801.80	1,229,249,801.80
其他流动负债	1,419,852.11	1,419,852.11
长期借款	731,031,678.98	731,031,678.98
递延所得税负债	169,124,134.67	-
其他非流动负债	242,836,032.39	242,836,032.39
购买日的可辨认净资产	1,322,204,832.12	814,832,428.13
减：少数股东权益	16,714,785.86	-
减：营业外收入	245,013,112.41	-
加：超出合并成本计入当期损益的部分	500,233.89	-
收购对价	413,096,800.00	-
原持有股权按公允价值重新计量	647,880,367.74	-
购买日之前所持股权于购买日按公允价值重新计量的投资收益	542,782.51	-



六、 合并范围的变动(续)

1. 非同一控制下企业合并(续)

上述公司自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下：

	收购日至12月31日止期间
营业收入	-
净亏损	(40,917,601.89)
现金流量净额	20,462,370.27

取得上述子公司收到的现金净额：

	2022年
取得子公司的价格	413,096,800.00
取得子公司支付的现金和现金等价物	413,096,800.00
减：子公司持有的现金和现金等价物	47,300,137.16
取得子公司支付的现金净额	365,796,662.84



六、 合并范围的变动(续)

2. 其他原因的合并范围变动

2022 年, 本集团投资设立以下子公司:

公司名称	持股比例
长沙金拾通达房地产开发有限公司	持股 100.00%
武汉锦绣雅和置业有限公司	通过武汉锦绣雅郡置业有限公司持股 100.00%
成都卓璞置业有限公司	通过重庆中交西北置业有限公司持股 51.00%

2022 年, 本集团注销以下子公司:

公司名称	注销日期
广西中交投资发展有限公司	2022 年 1 月 4 日
北京星航科技产业发展有限公司	2022 年 8 月 29 日



七、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

本公司子公司的情况如下:

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
中交地产投资(上海)有限公司(注1)	上海	房地产开发	100.00	-	反向购买
嘉兴新瑞置业有限公司	嘉兴	房地产开发	-	100.00	设立
苏州华虞地产有限公司(附注六、1)	苏州	房地产开发	-	60.00	非同一控制下 企业合并
湖南修合地产实业有限责任公司	长沙	房地产开发	55.00	45.00	反向购买
长沙中交金久置业有限公司	长沙	房地产开发	-	99.90	设立
南京中劲房地产开发有限公司	南京	房地产开发	-	59.90	设立
南京山语装饰有限公司	南京	装修	-	59.90	设立
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	39.20	40.80	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
中交地产(苏州)有限公司	苏州	房地产开发	70.00	-	设立
中交地产南京有限公司	南京	房地产开发	-	100.00	设立
苏州华运地产有限公司	苏州	房地产开发	-	51.00	设立
苏州中交雅都地产有限公司	苏州	房地产开发	-	99.80	设立
苏州华启地产有限公司	苏州	房地产开发	-	99.90	设立
苏州中交路劲地产有限公司	苏州	房地产开发	-	51.00	非同一控制下 企业合并
中房(天津)置业有限公司	天津	房地产开发	51.00	-	设立
天津市中交美庐置业有限公司	天津	房地产开发	-	100.00	设立
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司(注2)	重庆	房地产开发	40.00	-	设立
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	70.00	-	设立
重庆中交西南置业有限公司	重庆	房地产开发	59.00	12.00	设立
中交(宁波)置业有限公司	宁波	房地产开发	70.00	-	设立
慈溪中交房地产开发有限公司	慈溪	房地产开发	-	100.00	设立
华通置业有限公司	北京	房地产开发、 物业管理	100.00	-	同一控制下 企业合并
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
中交地产武汉开发有限公司	武汉	房地产开发	-	51.00	同一控制下 企业合并
中交地产大丰有限公司	大丰	房地产开发	-	100.00	同一控制下 企业合并
中交(天津)置业有限公司	天津	房地产开发	-	100.00	设立
武汉中交德禄香颂置业有限公司	武汉	房地产开发	-	53.00	设立
中交地产(海口)有限公司	海口	房地产开发	-	61.00	非同一控制下 企业合并
中交昆明置业有限公司	昆明	房地产开发	-	73.00	设立
中交(嘉兴)置业有限公司	嘉兴	房地产开发	-	100.00	设立
中交地产舟山置业有限公司	舟山	房地产开发	-	51.00	设立
中交地产舟山开发有限公司	舟山	房地产开发	-	50.75	设立
中交祥松置业无锡有限公司(注3)	无锡	房地产开发	-	30.00	设立
中交世茂(北京)置业有限公司(注4)	北京	房地产开发	-	37.00	非同一控制下 企业合并
中交润致(北京)置业有限公司	北京	房地产开发	-	51.00	设立
南京中悦房地产开发有限公司	南京	房地产开发	-	50.90	设立
青岛交信城投置业有限公司(注5)	青岛	房地产开发	-	39.95	设立
中交(天津)房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	100.00	设立
中交红桥(天津)房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	69.95	设立
北京力汇房地产开发有限公司(注6)	北京	房地产开发	-	49.99	设立
北京力盈房地产开发有限公司(注7)	北京	房地产开发	-	48.99	非同一控制下 企业合并



中交地产股份有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

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
苏州华投投资有限公司	苏州	股权投资	93.00	-	非同一控制下 企业合并
惠州中交地产开发有限公司	惠州	房地产开发	51.00	-	非同一控制下 企业合并
昆明中交金汇置业有限公司	昆明	股权投资	52.00	-	设立
昆明中交金盛置业有限公司	昆明	房地产开发	-	70.00	非同一控制下 企业合并
深圳中交房地产有限公司	深圳	房地产开发	100.00	-	设立
福州梁颂房地产开发有限公司	福州	房地产开发	-	50.98	非同一控制下 企业合并
厦门润昀房地产开发有限公司	厦门	房地产开发	-	51.00	设立
惠州中交置业有限公司	惠州	房地产开发	-	99.96	设立
惠州中交雅颂置业有限公司	惠州	房地产开发	-	99.95	设立
中交美庐(杭州)置业有限公司	杭州	房地产开发	100.00	-	设立
慈溪中交港城置业有限公司	慈溪	房地产开发	-	99.95	设立
中交美庐(绍兴)置业有限公司	绍兴	房地产开发	-	99.95	设立
中交花创(绍兴)置业有限公司(附注六、1)	绍兴	房地产开发	-	100.00	非同一控制下 企业合并
宁波中交美郡置业有限公司	宁波	房地产开发	99.25	-	设立
粤东中交地产(惠州)有限公司	惠州	房地产开发	99.50	-	设立
宁波中交美庐置业有限公司	宁波	房地产开发	69.80	-	设立
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	设立
中交地产青岛城阳置业有限公司	青岛	房地产开发	-	100.00	设立
中交(杭州)投资有限公司	杭州	房地产开发	-	100.00	设立
重庆鼎品房地产开发有限公司(注8)	重庆	房地产开发	35.00	-	设立
中交城市发展(山东)有限公司(注9)	济南	房地产开发	20.00	-	同一控制下 企业合并
中交长沙置业有限公司	长沙	房地产开发	50.90	-	设立
昆明中交东盛房地产有限公司(注10)	昆明	房地产开发	50.00	-	设立
合肥中交房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	100.00	-	设立
中交华创地产(苏州)有限公司	苏州	房地产开发	60.00	-	设立
中交地产(郑州)有限公司	郑州	房地产开发	100.00	-	设立
郑州博尚房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	100.00	设立
郑州祥悦房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	60.00	-	设立
重庆美宸房地产开发有限公司(注11)	重庆	房地产开发	49.60	-	设立
昆明中交熙盛房地产有限公司	昆明	房地产开发	62.00	-	设立
重庆中交云栖美庐置业有限公司	重庆	房地产开发	99.50	-	设立
中交温州置业有限公司	温州	房地产开发	70.00	-	设立
重庆中交西园雅集置业有限公司	重庆	房地产开发	84.50	-	设立
中交贵州房地产有限公司(注12)	贵州	房地产开发	35.00	-	设立
中交鑫盛贵安新区置业有限公司(注13)	贵州	房地产开发	35.00	-	设立
西安沣河映象置业有限公司	西安	房地产开发	100.00	-	设立
中交(云南)房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	100.00	-	设立
昆明中交盛洋房地产有限公司	昆明	房地产开发	-	99.00	设立
武汉锦绣雅郡置业有限公司	武汉	房地产开发	100.00	-	设立
武汉锦绣嘉合置业有限公司	武汉	房地产开发	-	51.00	设立
武汉锦绣雅和置业有限公司(附注六、2)	武汉	房地产开发	-	100.00	设立
重庆中交西北置业有限公司	重庆	房地产开发	100.00	-	设立
重庆嘉熹房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	-	99.98	设立
成都卓璞置业有限公司(附注六、2)	成都	房地产开发	-	51.00	设立



七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

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
广西中交城市投资发展有限公司(注14)	玉林	房地产开发	40.00	-	同一控制下 企业合并
中交雄安产业发展有限公司(注15)	雄安	房地产开发	40.00	-	设立
河北雄安启晨置业有限公司	雄安	房地产开发	70.00	-	设立
云南碧清房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	51.00	-	非同一控制下 企业合并
怒江碧桂园房地产开发有限公司	怒江	房地产开发	51.00	-	设立
广州广交置业有限公司	广州	房地产开发	100.00	-	设立
长沙金拾通达房地产开发有限公司(附注六、2)	长沙	房地产开发	100.00	-	设立

注 1: 中交地产投资(上海)有限公司原名上海中住置业开发有限公司, 于 2022 年 2 月 7 日变更名称。

注 2: 本公司持有重庆中房嘉汇房地产开发有限公司 40%的股权, 与本公司同受中交房地产集团控制的关联方中房集团持有重庆中房嘉汇房地产开发有限公司 30%的股权。根据本公司与中房集团的约定, 中房集团在重庆中房嘉汇房地产开发有限公司股东会上就议案(除修改公司章程、增加或减少注册资本、公司分立或合并等事项)行使提案权和表决权时, 与本公司派出的股东代表保持一致。此外, 根据重庆中房嘉汇房地产开发有限公司章程约定, 其董事会成员共五名, 本公司委派三人, 董事会决议经二分之一董事会成员通过即可。因此, 本公司管理层认为, 本公司拥有对重庆中房嘉汇房地产开发有限公司的控制权, 相应将其纳入本集团合并范围。

注 3: 本公司通过华通置业有限公司间接持有中交祥松置业无锡有限公司 30%的股权, 江苏祥松贸易发展有限公司、宜兴市嘉优企业管理合伙企业(有限合伙)和宜兴市新双龙建材有限公司分别持有其 39%、1%和 30%的股权。根据中交祥松置业无锡有限公司章程约定, 股东会按出资比例行使表决权, 股东会决议需要全体股东二分之一以上表决权通过; 董事会共五人, 本公司委派两人, 董事会决议经代表二分之一以上表决权董事通过。华通置业有限公司与宜兴市新双龙建材有限公司、宜兴市嘉优企业管理合伙企业(有限合伙)签署协议, 约定由华通置业有限公司主导项目开发(操盘); 在股东会和董事会行使提案权和表决权时, 如无法就提案事项或表决事项达成一致意见的, 以华通置业有限公司或华通置业有限公司委派的董事的意见进行提案或表决。因此, 本公司管理层认为, 华通置业有限公司拥有对中交祥松置业无锡有限公司的控制权, 相应将其纳入本集团合并范围。



七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

- 注 4: 本公司通过子公司华通置业有限公司间接持有中交世茂(北京)置业有限公司 37% 的股权, 北京茂康企业管理有限公司和北京金地致远企业管理咨询有限公司分别持有其 35% 和 28% 的股权。根据中交世茂(北京)置业有限公司章程约定, 股东会按出资比例行使表决权, 股东会决议需要全体股东二分之一以上表决权通过; 董事会共七人, 华通置业有限公司委派三人, 北京金地致远企业管理咨询有限公司委派一人, 董事会决议经代表二分之一以上表决权董事通过。华通置业有限公司与北京金地致远企业管理咨询有限公司签署协议, 约定双方行使股东权利、董事权利时采取一致行动; 在股东会和董事会行使提案权和表决权时, 如无法就提案事项或表决事项达成一致意见的, 以华通置业有限公司或其委派的董事的意见进行提案或表决。因此, 本公司管理层认为, 华通置业有限公司拥有对中交世茂(北京)置业有限公司的控制权, 相应将其纳入本集团合并范围。
- 注 5: 本公司之子公司华通置业有限公司与青岛嘉宏德顺置业有限公司(以下简称“嘉宏德顺”)、利冠投资有限公司、青岛城投新城开发建设有限公司(以下简称“城投新城”)以及青岛交信德投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“青岛交信德”)共同出资设立青岛交信城投置业有限公司(以下简称“青岛城投”), 分别持有青岛城投 39.95%、30%、28%、2% 以及 0.05% 的股权。根据青岛城投章程约定, 股东会按出资比例行使表决权, 股东会决议需要全体股东二分之一以上表决权通过。董事会共七人, 华通置业有限公司委派三人, 嘉宏德顺及城投新城各委派二人。董事会决议经全体董事过半数通过生效。华通置业有限公司与嘉宏德顺和青岛交信德签署协议, 约定存续期内各方行使股东权利、董事权利、开展日常经营活动时采取一致行动; 无法达成一致意见时, 以本公司或本公司委派的董事的意见进行提案或表决。因此, 本公司管理层认为, 本公司拥有对青岛城投的控制权, 相应将其纳入本集团合并范围。
- 注 6: 本公司之子公司华通置业有限公司与北京领华房地产开发有限公司、中交房地产集团有限公司、以及北京嘉晨置业合伙企业(有限合伙)共同出资设立北京力汇房地产开发有限公司, 分别持有 49.99%、40.00%、9.99% 和 0.02% 的股权。华通置业有限公司与中交房地产集团有限公司签订一致行动协议书, 约定在股东会行使提案权和表决权时, 如无法就提案事项或表决事项达成一致意见的, 以本公司的意见进行提案或表决。因此, 本公司管理层认为, 本公司拥有对北京力汇房地产开发有限公司的控制权, 相应将其纳入本集团合并范围。2022 年 7 月 13 日, 持有北京力汇房地产开发有限公司 0.02% 股权的少数股东北京嘉晨置业合伙企业(有限合伙)转让股权至北京汇宸置业合伙企业(有限合伙)。



七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

注 7: 本公司子公司华通置业有限公司与中交房地产集团、关联方北京嘉晨置业合伙企业(有限合伙)以及其他非关联方共同投资设立北京力盈房地产开发有限公司(以下简称“北京力盈”)。华通置业有限公司与中交房地产集团签订一致行动人协议,中交房地产集团在行使北京力盈股东会、董事会表决权时与华通置业有限公司保持一致意见,且不可撤销地授权华通置业有限公司代为行使全部提案权、表决权等权利。华通置业有限公司对北京力盈持股比例为 48.99%,中交房地产集团对北京力盈持股比例为 34%。根据北京力盈公司章程,华通置业有限公司拥有的表决权过半,取得对北京力盈的控制权,相应将其纳入本集团合并范围。

注 8: 本公司持有重庆肃品房地产开发有限公司 35%的股权,重庆金科房地产开发有限公司和厦门大唐房地产集团有限公司分别持有重庆肃品房地产开发有限公司 35%和 30%的股权。根据本公司与重庆金科房地产开发有限公司、厦门大唐房地产集团有限公司签订的合作开发协议,重庆金科房地产开发有限公司、厦门大唐房地产集团有限公司同意本公司在股东会中享有 51%的表决权。重庆肃品房地产开发有限公司股东会决议(除修改公司章程、增加或者减少注册资本、对外担保,以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式)经代表二分之一以上表决权的股东通过。董事会共五人,本公司委派三人,董事会决议经代表二分之一以上表决权董事通过。因此,本公司管理层认为,本公司拥有对重庆肃品房地产开发有限公司的控制权,相应将其纳入本集团合并范围。

注 9: 本公司持有中交城市发展(山东)有限公司 20%的股权,本公司的母公司中交房地产集团持有中交城市发展(山东)有限公司 40%的股权。

中交城市发展(山东)有限公司股东会由股东按出资比例行使表决权,股东会决议经全体股东一致表决同意通过;董事会成员共五名,中交房地产集团委派两人,本公司委派一人。董事会决议须经全体董事二分之一以上表决通过。由于中交城市发展(山东)有限公司股东会仅就特殊事项进行决议,中交城市发展(山东)有限公司的日常经营决策权下放至董事会。根据本公司与中交房地产集团的约定,中交房地产集团在中交城市发展(山东)有限公司股东会及董事会上就议案行使提案权和表决权时,以本公司的投票意愿为表达,与本公司派出的股东代表或董事代表保持一致。因此,本公司可通过控制董事会,从而控制中交城市发展(山东)有限公司全部的生产、经营、投融资活动,进而改变自身的可变回报。在日常经营中,本公司主导项目开发(操盘)。因此本公司拥有对中交城市发展(山东)有限公司的控制权,相应将其纳入本集团合并范围。



七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

注 10: 本公司持有昆明中交东盛房地产有限公司 50%的股权, 云南碧桂园房地产开发有限公司和昆明众鑫建设项目管理合伙企业(有限合伙)分别持有昆明中交东盛房地产有限公司 49%和 1%的股权。

根据昆明中交东盛房地产有限公司章程约定, 股东会按出资比例行使表决权, 股东会决议需要全体股东二分之一以上表决权通过; 董事会共五人, 本公司委派三人, 云南碧桂园房地产开发有限公司委派二人, 董事会决议经代表二分之一以上表决权董事通过。本公司与云南碧桂园房地产开发有限公司签署一致行动人协议, 约定双方行使股东权利、董事权利时采取一致行动; 在股东会和董事会行使提案权和表决权时, 如无法就提案事项或表决事项达成一致意见的, 以本公司或其委派的董事的意见进行提案或表决。因此, 本公司管理层认为, 本公司拥有对昆明中交东盛房地产有限公司的控制权, 相应将其纳入本集团合并范围。

注 11: 本公司持有重庆美宸房地产开发有限公司 49.6%的股权, 重庆市金科宸居置业有限公司与重庆和美建设项目管理合伙企业(有限合伙)分别持有其 49.9%以及 0.5%的股权。根据重庆美宸房地产开发有限公司章程约定, 股东会按出资比例行使表决权, 股东会决议需要全体股东二分之一以上表决权通过。董事会共三人, 本公司委派二人, 董事会决议经全体董事过半数通过生效。本公司与重庆和美建设项目管理合伙企业(有限合伙)签署协议, 约定存续期内各方行使股东权利、董事权利、开展日常经营活动时采取一致行动; 无法达成一致意见时, 以本公司或本公司委派的董事的意见进行提案或表决。因此, 本公司管理层认为, 本公司拥有对重庆美宸房地产开发有限公司的控制权, 相应将其纳入本集团合并范围。

注 12: 本公司与同受中交集团控制的关联方中交西南投资发展有限公司(以下简称“西南投资”)、中交第四航务工程局有限公司、中交第二航务工程局有限公司、中交路桥建设有限公司(以下简称“中交路建”)、中交第四航务工程勘察设计院有限公司及中国市政工程西南设计研究总院有限公司(以下简称“市政西南院”)共同出资设立中交贵州房地产有限公司, 持股比例分别为 35%、6%、25%、15%、9%、5%及 5%。本公司与西南投资、中交路建及市政西南院签订股东协议, 约定在股东会和董事会行使提案权和表决权时, 如无法就提案事项或表决事项达成一致意见的, 以本公司或本公司委派的董事的意见进行提案或表决。因此, 本公司管理层认为, 本公司拥有对中交贵州房地产有限公司的控制权, 相应将其纳入本集团合并范围。



七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

注 13: 本公司与同受中交集团控制的关联方西南投资、中交路建、中交建筑集团有限公司及中交第二公路工程局有限公司共同出资设立中交鑫盛贵安新区置业有限公司, 持股比例分别为 35%、8%、24%、18%及 15%。本公司与西南投资及中交路建签订股东协议, 约定在股东会和董事会行使提案权和表决权时, 如无法就提案事项或表决事项达成一致意见的, 以本公司或本公司委派的董事的意见进行提案或表决。因此, 本公司管理层认为, 本公司拥有对中交鑫盛贵安新区置业有限公司的控制权, 相应将其纳入本集团合并范围。

注 14: 本公司持有广西中交城市投资发展有限公司 40%的股权, 中交城市投资控股有限公司和中交一航局城市投资发展(天津)有限公司分别持有广西中交城市投资发展有限公司 30%的股权。根据广西中交城市投资发展有限公司章程约定, 股东会按出资比例行使表决权, 股东会决议需要全体股东二分之一以上表决权通过; 董事会共五人, 本公司委派三人, 董事会决议经代表二分之一以上表决权董事通过。本公司与中交一航局城市投资发展(天津)有限公司签署协议, 约定双方行使股东权利、董事权利时采取一致行动; 在股东会和董事会行使提案权和表决权时, 如无法就提案事项或表决事项达成一致意见的, 以本公司或本公司委派的董事的意见进行提案或表决。因此, 本公司管理层认为, 本公司拥有对广西中交城市投资发展有限公司的控制权, 相应将其纳入本集团合并范围。

注 15: 本公司与同受中交集团控制的关联方中交投资有限公司和中交雄安投资有限公司共同出资设立中交雄安产业发展有限公司, 持股比例分别为 40%、40%及 20%。本公司与中交投资有限公司和中交雄安投资有限公司签订一致行动协议书, 约定在股东会和董事会行使提案权和表决权时, 如无法就提案事项或表决事项达成一致意见的, 以本公司或本公司委派的董事的意见进行提案或表决。因此, 本公司管理层认为, 本公司拥有对中交雄安产业发展有限公司的控制权, 相应将其纳入本集团合并范围。



七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

存在重要少数股东权益的子公司如下:

2022年

	少数股东持股 比例(%)	归属少数股东 损益	向少数股东 支付股利	年末累计少数 股东权益
中交雄安产业发展有限公司	60.00	(3,564,257.77)	-	1,829,779,222.30
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	65.00	(9,942,174.42)	-	1,662,267,996.11
中交红桥(天津)房地产开发有限公司	30.05	(5,021,581.53)	-	1,061,856,993.87
中交润致(北京)置业有限公司	49.00	361,981,934.98	269,500,000.00	963,627,292.44
中交贵州房地产有限公司	65.00	(7,126,658.01)	-	693,342,033.41

2021 年

	少数股东持股 比例(%)	归属少数股东 损益	向少数股东 支付股利	年末累计少数 股东权益
中交雄安产业发展有限公司	60.00	(11,794,519.94)	-	1,833,343,480.06
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	65.00	(17,027,357.40)	-	1,672,210,170.46
中交红桥(天津)房地产开发有限公司	30.05	(1,398,924.60)	-	1,066,878,575.40
中交润致(北京)置业有限公司	49.00	(68,828.91)	-	871,145,357.46
中交贵州房地产有限公司	65.00	(9,243,732.78)	-	700,468,691.42



七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵销前的金额：

2022年12月31日

子公司名称	流动资产		非流动资产		资产合计		流动负债		非流动负债		负债合计
中交雄安产业发展有限公司	3,935,802,660.98		2,222,592,054.52		6,158,394,715.50		674,662,218.90		2,434,100,459.44		3,108,762,678.34
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	3,531,902,263.26		37,736,893.66		3,569,639,156.92		595,740,577.33		416,563,200.96		1,012,303,778.29
中交红桥(天津)房地产开发有限公司	5,040,798,802.67		51,754,537.00		5,092,553,339.67		717,499,856.61		841,419,560.03		1,558,919,416.64
中交润致(北京)置业有限公司	3,238,101,803.16		930,726.10		3,239,032,529.26		1,272,446,218.15		-		1,272,446,218.15
中交贵州房地产有限公司	2,124,664,381.02		62,885,387.33		2,187,549,768.35		1,091,874,020.27		28,995,696.68		1,120,869,716.95

2021年12月31日

子公司名称	流动资产		非流动资产		资产合计		流动负债		非流动负债		负债合计
中交雄安产业发展有限公司	3,131,057,153.22		20,721,307.62		3,151,778,460.84		96,205,994.07		-		96,205,994.07
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	3,190,843,754.40		45,407,272.55		3,236,251,026.95		414,491,274.98		249,128,720.38		663,619,995.36
中交红桥(天津)房地产开发有限公司	3,728,630,925.93		12,577,755.01		3,741,208,680.94		180,596,617.94		10,267,386.13		190,864,004.07
中交润致(北京)置业有限公司	7,086,391,710.92		2,750,546,616.05		9,836,938,326.97		6,812,676,306.72		1,246,414,351.96		8,059,090,658.68
中交贵州房地产有限公司	2,246,554,406.09		40,691,736.51		2,287,246,142.60		604,611,894.56		604,990,107.40		1,209,602,001.96



中交地产股份有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵销前的金额：(续)

2022 年

子公司名称	营业收入	净利润/(亏损)	综合收益/(亏损)总额	经营活动现金流量
中交雄安产业发展有限公司	4,150.94	(5,940,429.61)	(5,940,429.61)	(238,393,460.38)
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	-	(15,295,652.96)	(15,295,652.96)	(192,681,747.52)
中交红桥(天津)房地产开发有限公司	-	(16,710,753.84)	(16,710,753.84)	(30,586,053.25)
中交润致(北京)置业有限公司	7,966,951,808.07	738,738,642.82	738,738,642.82	2,196,891,455.66
中交贵州房地产有限公司	-	(10,964,089.24)	(10,964,089.24)	(59,081,999.19)

2021 年

子公司名称	营业收入	净亏损	综合亏损总额	经营活动现金流量
中交雄安产业发展有限公司	-	(19,657,533.23)	(19,657,533.23)	(1,612,033,686.23)
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	-	(26,195,934.45)	(26,195,934.45)	(1,339,153,403.88)
中交红桥(天津)房地产开发有限公司	-	(4,655,323.13)	(4,655,323.13)	(2,747,818,222.99)
中交润致(北京)置业有限公司	-	(140,467.16)	(140,467.16)	3,620,390,264.62
中交贵州房地产有限公司	-	(14,221,127.36)	(14,221,127.36)	(32,845,444.05)



七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在合营企业和联营企业中的权益

	主要经营地 及注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例(%)		会计处理
				直接	间接	
合营企业						
常熟中南香缇苑房地产有限公司	常熟	房地产开发	5,000.00	-	33.30	权益法
杭州康欣置业有限公司	杭州	房地产开发	20,000.00	50.00	-	权益法
长沙金地金泰置业有限公司	长沙	房地产开发	20,000.00	48.51	-	权益法
佛山中交房地产开发有限公司	佛山	房地产开发	19,000.00	47.37	-	权益法
佛山香缇置业有限公司	佛山	房地产开发	19,000.00	47.37	-	权益法
中交富力(北京)置业有限公司	北京	房地产开发	10,000.00	50.00	-	权益法
中交城市更新(深圳)有限公司	深圳	房地产开发	10,000.00	-	30.00	权益法
成都中交花源美庐置业有限公司	成都	房地产开发	10,000.00	50.00	-	权益法
中交立达(天津)房地产开发有限公司	天津	房地产开发	20,000.00	-	40.00	权益法
温州中交梁辉置业有限公司	温州	房地产开发	20,000.00	-	25.00	权益法
中交富力和美(北京)置业有限公司	北京	房地产开发	10,000.00	-	49.90	权益法
中交房地产(山东)有限公司	青岛	房地产开发	2,000.00	-	50.00	权益法
厦门中泓房地产有限公司	厦门	房地产开发	77,000.00	-	48.99	权益法
杭州滨仁企业管理有限公司	杭州	企业管理	26,000.00	-	35.00	权益法
杭州缤祝企业管理有限公司	杭州	企业管理	23,000.00	-	35.00	权益法
重庆沙今企业管理咨询有限公司	重庆	房地产开发	1,000.00	-	33.00	权益法
重庆沙琼企业管理咨询有限公司	重庆	房地产开发	1,000.00	-	33.00	权益法
联营企业						
中交地产舟山有限公司	舟山	房地产开发	10,000.00	-	34.00	权益法
首铸二号(东莞)房地产有限公司(注1)	东莞	房地产开发	100.00	-	9.25	权益法
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	东莞	房地产开发	100.00	-	39.60	权益法
四川雅恒房地产开发有限公司	成都	房地产开发	30,303.03	33.00	-	权益法
厦门润悦雅颂房地产有限公司	厦门	房地产开发	63,000.00	33.93	-	权益法
北京毓秀置业有限公司	北京	房地产开发	200,000.00	-	20.00	权益法
苏州金闾诚置业有限公司	苏州	房地产开发	30,000.00	-	49.00	权益法
郑州滨悦房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	5,000.00	40.00	-	权益法
武汉楚祺房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	40,000.00	-	49.00	权益法
重庆葆和房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	83,000.00	-	48.97	权益法
成都睿迹城市建设开发有限公司	成都	房地产开发	3,076.92	-	34.98	权益法
郑州展腾置业有限公司	郑州	房地产开发	100,000.00	-	33.00	权益法
金华雅郡置业有限公司	金华	房地产开发	20,500.00	-	48.93	权益法
北京铭海置业有限公司(注2)	北京	房地产开发	280,000.00	-	10.00	权益法
中龙智慧科技服务(深圳)有限公司	深圳	物业管理	200.00	-	49.00	权益法
厦门悦盈企业咨询有限公司	厦门	企业管理	298,800.00	-	32.00	权益法
城投交汇(青岛)投资有限公司	青岛	企业管理	160,000.00	49.00	-	权益法
合肥金中京湖房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	71,200.00	49.00	-	权益法
金华鼎辉装饰有限公司	金华	装饰服务	500.00	-	48.93	权益法
合肥和冉房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	90,000.00	-	33.00	权益法
合肥和宸房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	65,000.00	-	33.00	权益法



七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

注 1: 本公司之子公司深圳中交房地产有限公司 2018 年参与投资设立首铸二号(东莞)房地产有限公司, 持股比例为 9.25%, 深圳中交房地产有限公司与持股首铸二号(东莞)房地产有限公司 5%的股东本公司关联方中交鼎信股权投资管理有限公司(以下简称“中交鼎信”)及持股 0.75%的股东中致(深圳)咨询管理有限公司签订股东一致行动人协议, 在行使股东和董事权利开展日常经营管理活动时保持一致, 如三方出现分歧, 由持股多数决定, 三方共同在该项目公司委派一位董事, 本集团对首铸二号(东莞)房地产有限公司经营管理能够产生重大影响。

注 2: 本公司之子公司华通置业有限公司 2021 年参与投资设立北京铭海置业有限公司, 持股比例为 10%。根据北京铭海置业有限公司章程约定, 股东会按出资比例行使表决权, 董事会共五人, 华通置业有限公司委派一人, 董事会决议经全体董事过半数通过生效。本集团对北京铭海置业有限公司经营管理能够产生重大影响。

重要合营企业的主要财务信息如下:

	2022年12月31日	2021年12月31日
厦门中泓房地产有限公司		
流动资产	6,635,780,432.47	5,385,661,762.44
非流动资产	7,650,219.30	46,789,100.69
资产合计	6,643,430,651.77	5,432,450,863.13
流动负债	3,894,774,990.44	2,778,395,365.11
非流动负债	2,001,280,000.00	1,894,051,271.74
负债合计	5,896,054,990.44	4,672,446,636.85
所有者权益	747,375,661.33	760,004,226.28
按持股比例计算的净资产份额	366,139,336.49	372,326,070.45
调整事项:		
评估增值	187,978,042.89	187,978,042.89
其他	(1,646,962.53)	-
对合营企业权益投资的账面价值	552,470,416.85	560,304,113.34
	2022年	2021年
净亏损	(15,990,399.02)	(8,170,780.07)
综合亏损总额	(15,990,399.02)	(8,170,780.07)
本年收到的来自合营企业的股利	-	-



七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

重要联营企业的主要财务信息如下:

	2022年12月31日	2021年12月31日
重庆葆和房地产开发有限公司		
流动资产	1,957,875,713.20	1,921,503,821.54
非流动资产	1,676,777.67	567,263.72
资产合计	1,959,552,490.87	1,922,071,085.26
流动负债	309,915,780.86	1,093,650,352.38
非流动负债	826,200,000.00	-
负债合计	1,136,115,780.86	1,093,650,352.38
所有者权益	823,436,710.01	828,420,732.88
按持股比例计算的净资产份额	403,236,956.89	405,677,632.89
调整事项:		
其他	60,000.00	-
对合营企业权益投资的账面价值	403,296,956.89	405,677,632.89
	2022年	自2021年5月13日至 2021年12月31日止 期间
净亏损	(4,861,498.87)	(1,701,791.12)
综合亏损总额	(4,861,498.87)	(1,701,791.12)
本年收到的来自合营企业的股利	-	-



七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

重要联营企业的主要财务信息如下：(续)

	2022年12月31日	2021年12月31日
厦门润悦雅颂房地产有限公司		
流动资产	1,645,195,259.74	5,673,815,005.60
非流动资产	6,560,587.16	147,583,949.39
资产合计	1,651,755,846.90	5,821,398,954.99
流动负债	350,083,366.85	5,236,939,241.21
非流动负债	1,885,898.60	-
负债合计	351,969,265.45	5,236,939,241.21
所有者权益	1,299,786,581.45	584,459,713.78
按持股比例计算的净资产份额	441,017,587.08	198,307,180.88
对合营企业权益投资的账面价值	441,017,587.08	198,307,180.88
	2022年	2021年
营业收入	5,084,452,909.24	-
净利润/(亏损)	715,326,867.67	(19,294,215.51)
综合收益/(亏损)总额	715,326,867.67	(19,294,215.51)
本年收到的来自合营企业的股利	-	-



七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

重要联营企业的主要财务信息如下：(续)

	2022年12月31日	2021年12月31日
北京毓秀置业有限公司		
流动资产	9,348,280,563.34	8,950,890,655.47
非流动资产	200,260,025.30	27,596,949.48
资产合计	9,548,540,588.64	8,978,487,604.95
流动负债	7,515,879,789.11	6,180,199,743.55
非流动负债	100,000,000.00	870,000,000.00
负债合计	7,615,879,789.11	7,050,199,743.55
所有者权益	1,932,660,799.53	1,928,287,861.40
按持股比例计算的净资产份额	386,532,159.91	385,657,572.28
调整事项：		
顺流交易影响	-	2,053,502.91
其他	(1,265,042.28)	-
对联营企业权益投资的账面价值	385,267,117.63	387,711,075.19
	2022年	2021年
净亏损	(12,219,787.79)	(43,636,839.80)
综合亏损总额	(12,219,787.79)	(43,636,839.80)



七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

重要联营企业的主要财务信息如下：(续)

	2022年12月31日
厦门悦盈企业咨询有限公司	
流动资产	12,245,074,201.41
非流动资产	130,957,012.10
资产合计	12,376,031,213.51
流动负债	4,583,978,130.83
非流动负债	2,912,546,212.67
负债合计	7,496,524,343.50
所有者权益	4,879,506,870.01
其中：归属于母公司所有者权益	2,927,242,087.66
按持股比例计算的净资产份额	936,717,468.05
调整事项：	
其他	(2,328,053.40)
对联营企业权益投资的账面价值	934,389,414.65
	自2022年3月7日至2022年12月31日止期间
营业收入	25,035.74
净亏损	(68,033,079.22)
综合亏损总额	(68,033,079.22)



七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

下表列示了对本集团不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息：

	2022年	2021年
合营企业		
投资账面价值合计	732,485,808.42	509,008,976.10
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润/(亏损)	16,558,194.66	(195,468,097.15)
综合收益/(亏损)总额	16,558,194.66	(195,468,097.15)
联营企业		
投资账面价值合计	1,772,876,877.02	3,005,318,225.70
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损	(245,019,342.40)	(17,185,014.34)
综合亏损总额	(245,019,342.40)	(17,185,014.34)



八、与金融工具相关的风险

1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2022年12月31日

金融资产

	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	合计
货币资金	10,481,700,487.78	-	10,481,700,487.78
应收账款	28,677,900.25	-	28,677,900.25
其他应收款	4,737,042,700.89	-	4,737,042,700.89
其他流动资产	60,000,000.00	-	60,000,000.00
其他权益工具投资	-	53,323,085.00	53,323,085.00
一年内到期的非流动资产	1,696,360,361.68	-	1,696,360,361.68
长期应收款	1,983,879,922.07	-	1,983,879,922.07
合计	18,987,661,372.67	53,323,085.00	19,040,984,457.67

金融负债

	以公允价值计量且其变 动计入当年损益的 金融负债	以摊余成本计量的 金融负债	合计
短期借款	-	2,025,906,298.88	2,025,906,298.88
应付票据	-	731,529,501.96	731,529,501.96
应付账款	-	17,366,007,911.05	17,366,007,911.05
其他应付款	-	4,007,727,698.23	4,007,727,698.23
一年内到期的非流动负债	-	17,568,498,455.54	17,568,498,455.54
长期借款	-	20,985,074,851.91	20,985,074,851.91
应付债券	-	2,592,414,615.73	2,592,414,615.73
长期应付款	-	20,745,639,686.75	20,745,639,686.75
预计负债—财务担保合同	81,998,865.25	-	81,998,865.25
合计	81,998,865.25	86,022,799,020.05	86,104,797,885.30



八、与金融工具相关的风险(续)

1. 金融工具分类(续)

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：(续)

2021年12月31日

金融资产

	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	合计
货币资金	12,369,926,874.74	-	12,369,926,874.74
应收账款	47,291,748.27	-	47,291,748.27
其他应收款	6,002,216,508.17	-	6,002,216,508.17
其他流动资产	60,000,000.00	-	60,000,000.00
其他权益工具投资	-	56,223,623.48	56,223,623.48
一年内到期的非流动资产	56,745,288.43	-	56,745,288.43
长期应收款	2,876,911,261.07	-	2,876,911,261.07
合计	21,413,091,680.68	56,223,623.48	21,469,315,304.16

金融负债

	以公允价值计量且其变 动计入当年损益的 金融负债	以摊余成本计量的 金融负债	合计
短期借款	-	889,133,949.81	889,133,949.81
应付票据	-	379,980,636.33	379,980,636.33
应付账款	-	9,885,622,044.31	9,885,622,044.31
其他应付款	-	2,400,784,048.46	2,400,784,048.46
一年内到期的非流动负债	-	17,747,264,696.67	17,747,264,696.67
长期借款	-	28,624,315,096.91	28,624,315,096.91
应付债券	-	4,134,686,369.42	4,134,686,369.42
长期应付款	-	12,072,043,254.23	12,072,043,254.23
预计负债—财务担保合同	64,708,183.15	-	64,708,183.15
合计	64,708,183.15	76,133,830,096.14	76,198,538,279.29



八、与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险

本集团的主要金融工具，包括银行借款、应付债券、其他计息借款、货币资金等。这些金融工具的主要目的在于为本集团的运营融资。本集团具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款和应付账款等。本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。本集团对此的风险管理政策概述如下。

信用风险

本集团仅与经认可的、信誉良好的企业和个人进行交易。本集团制定政策以确保房屋购买人有足够的经济实力并已支付适当比例的首付款。本集团对应收账款和合同资产余额进行持续监控，以确保本集团不致面临重大坏账风险。本集团持续监测联营企业及合营企业的资产状况、项目进展与经营情况，以确保借出款项的可收回性。

本集团货币资金的交易对手是声誉良好并拥有较高信用评级的银行，这些金融工具信用风险较低。

本集团其他金融资产包括应收账款、其他应收款、其他权益工具投资等，这些金融资产以及合同资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

于 2022 年 12 月 31 日，本集团具有特定风险集中，本集团的其他应收款的 14.51%(2021 年 12 月 31 日：13.12%)和 44.83%(2021 年 12 月 31 日：48.46%)分别源于其他应收款余额最大和前五大对方单位。本集团还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十、5.(4)、附注十一、2 中披露。

信用风险显著增加判断标准

本集团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。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本集团历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本集团以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本集团认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- (1) 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- (2) 定性标准主要债务人经营或财务情况出现重大不利变化等；



八、与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险(续)

信用风险(续)

已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本集团所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本集团评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- (3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- (5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- (6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实；

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。



八、与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险(续)

信用风险(续)

应收账款、其他应收款、长期应收款风险敞口信息见附注五、2、4及8。

本集团信用风险等级评估包括以下类别：

信贷评级	描述	发生信用减值的阶段
正常	交易方违约风险低及并无任何逾期 30 天款项	未来 12 个月的 预期信用损失
关注	逾期款项超过 30 天但尚未超过 90 天，交易方违约 风险低及具有支付合同现金流量的良好能力	整个存续期的 预期信用损失 (尚未发生信用减值)
次级	逾期款项超过 90 天或有证据显示信用风险增加； 债务人具有于到期日后偿还的记录	整个存续期的 预期信用损失 (尚未发生信用减值)
可疑	通过内部获取的信息或外部资源显示信用风险自初 始确认以来有大幅增加	整个存续期的 预期信用损失 (发生信用减值)
损失	有证据显示该资产出现信用减值	整个存续期的 预期信用损失 (发生信用减值)
核销	有证据显示债务人正面临严重财政困难且本集团实 际收回款项的前景渺茫	有关款项已核销



八、与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险(续)

流动性风险

本集团的目标是运用银行借款、公司债券和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

下表概括了金融负债及租赁负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2022年12月31日

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
短期借款	2,118,291,309.29	-	-	-	2,118,291,309.29
应付票据	731,529,501.96	-	-	-	731,529,501.96
应付账款	17,366,007,911.05	-	-	-	17,366,007,911.05
其他应付款	4,045,300,434.90	-	-	-	4,045,300,434.90
财务担保	17,319,360,445.76	-	1,371,601,686.28	1,228,472,948.80	19,919,435,080.84
租赁负债	22,039,784.19	9,135,532.91	4,710,407.56	-	35,885,724.66
长期借款					
(含一年内到期)	16,257,229,384.90	13,854,734,285.00	7,866,039,774.46	26,242,860.73	38,004,246,305.09
应付债券					
(含一年内到期)	1,863,000,384.56	913,174,794.52	1,886,326,794.52	-	4,662,501,973.60
长期应付款					
(含一年内到期)	2,290,454,255.30	18,140,454,661.15	3,737,499,420.59	-	24,168,408,337.04
合计	62,013,213,411.91	32,917,499,273.58	14,866,178,083.41	1,254,715,809.53	111,051,606,578.43

2021年12月31日

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
短期借款	905,356,961.43	-	-	-	905,356,961.43
应付票据	379,980,636.33	-	-	-	379,980,636.33
应付账款	9,885,622,044.31	-	-	-	9,885,622,044.31
其他应付款	2,401,467,622.26	-	-	-	2,401,467,622.26
财务担保	16,640,949,953.21	115,392,800.00	229,788,676.35	970,724,789.26	17,956,856,218.82
租赁负债	39,019,338.69	24,530,160.29	17,124,527.78	155,790.09	80,829,816.85
长期借款					
(含一年内到期)	14,465,815,729.86	15,990,216,026.05	14,418,082,617.43	31,859,447.74	44,905,973,823.08
应付债券					
(含一年内到期)	4,745,734,135.39	2,202,584,480.64	2,249,120,359.88	-	9,197,438,985.91
长期应付款					
(含一年内到期)	2,004,299,754.43	5,729,155,552.52	7,641,459,529.28	-	15,374,914,836.23
合计	51,468,246,175.91	24,061,879,031.50	24,555,575,710.72	1,002,740,027.09	101,088,440,945.22



八、与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险(续)

市场风险

利率风险

本集团面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。本集团通过维持适当的固定利率债务与可变利率债务组合以管理利息成本。

下表为利率风险的敏感性分析，反映了在其他变量不变的假设下，利率发生合理、可能的变动时，将对税前利润产生的影响。

2022年12月31日	基点	税前利润
	增加/(减少)	增加/(减少)
人民币	100	(240,949,984.22)

2021年12月31日	基点	税前利润
	增加/(减少)	增加/(减少)
人民币	100	(184,457,288.66)

3. 资本管理

本集团采用资产负债比率来管理资本，资产负债率是指负债总额和资产总额的比率。本集团于资产负债表日的资产负债比率如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日
资产总额	137,307,213,180.51	141,962,471,759.40
负债总额	118,265,967,839.76	124,016,505,053.29
资产负债率	86.13%	87.36%



九、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债

以公允价值计量的资产：

2022 年 12 月 31 日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
其他权益工具投资	-	-	53,323,085.00	53,323,085.00

2021 年 12 月 31 日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
其他权益工具投资	-	-	56,223,623.48	56,223,623.48



九、 公允价值的披露(续)

1. 以公允价值计量的资产和负债(续)

以公允价值计量的负债:

2022 年 12 月 31 日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价	重要可观察 输入值	重要不可观察 输入值	
	(第一层次)	(第二层次)	(第三层次)	
预计负债-财务担保合同	-	81,998,865.25	-	81,998,865.25

2021 年 12 月 31 日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价	重要可观察 输入值	重要不可观察 输入值	
	(第一层次)	(第二层次)	(第三层次)	
预计负债-财务担保合同	-	64,708,183.15	-	64,708,183.15



九、 公允价值的披露(续)

1. 以公允价值披露的资产和负债(续)

以公允价值披露的负债:

2022年12月31日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价	重要可观察 输入值	重要不可观察 输入值	
	(第一层次)	(第二层次)	(第三层次)	
长期借款 (含一年内到期)	-	36,093,650,284.45	-	36,093,650,284.45
应付债券 (含一年内到期)	4,260,021,919.05	-	-	4,260,021,919.05
长期应付款 (含一年内到期)	-	22,580,750,881.11	-	22,580,750,881.11
合计	4,260,021,919.05	58,674,401,165.56	-	62,934,423,084.61

2021年12月31日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价	重要可观察 输入值	重要不可观察 输入值	
	(第一层次)	(第二层次)	(第三层次)	
长期借款 (含一年内到期)	-	41,698,529,668.88	-	41,698,529,668.88
应付债券 (含一年内到期)	8,582,901,140.77	-	-	8,582,901,140.77
长期应付款 (含一年内到期)	-	14,069,358,703.08	-	14,069,358,703.08
合计	8,582,901,140.77	55,767,888,371.96	-	64,350,789,512.73



九、公允价值的披露(续)

2. 公允价值估值

以下是本集团除租赁负债及账面价值与金融工具公允价值相差很小的金融工具之外的各类别金融工具的账面价值与公允价值：

	账面价值		公允价值	
	2022年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
长期借款(含一年内到期)	35,889,774,983.96	40,860,203,340.06	36,093,650,284.45	41,698,529,668.88
应付债券(含一年内到期)	4,283,765,755.05	8,564,055,979.31	4,260,021,919.05	8,582,901,140.77
长期应付款(含一年内到期)	21,718,086,870.92	13,154,050,097.86	22,580,750,881.11	14,069,358,703.08
合计	61,891,627,609.93	62,578,309,417.23	62,934,423,084.61	64,350,789,512.73

管理层已经评估了货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、应付票据、应付账款、其他应付款等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

本集团的财务部门由财务总经理领导，负责制定金融工具公允价值计量的政策和程序。每个资产负债表日，财务部门分析金融工具价值变动，确定估值适用的主要输入值。

金融资产和金融负债的公允价值，以在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额确定，而不是被迫出售或清算情况下的金额。以下方法和假设用于估计公允价值。

长期应收款、长期借款、长期应付款采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。应付债券以市场报价确定市场价值。2022年12月31日，针对该些负债等自身不履约风险评估为不重大。

非上市的权益工具投资，采用折现估值模型估计公允价值，采用的假设并非由可观察市场价格或利率支持。本集团需要就预计未来现金流量(包括预计未来股利和处置收入)作出估计。本集团相信，以估值技术估计的公允价值及其变动，是合理的，并且亦是于资产负债表日最合适的价值。



十、 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	52.32	52.32	500,000

本公司的最终控制方为中交集团。

2. 子公司

本公司的子公司详见附注七、1。

3. 合营企业与联营企业

本公司的合营和联营企业详见附注七、2。

4. 其他关联方

关联方名称	关联方关系
中国交通建设股份有限公司	同受中交集团控制
中交建筑集团有限公司(注1)	同受中交集团控制
中交一公局集团有限公司	同受中交集团控制
中交一公局第四工程有限公司	同受中交集团控制
中交一公局第七工程有限公司	同受中交集团控制
中交二公局第六工程有限公司	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
中交第二公路勘察设计研究院有限公司	同受中交集团控制
中交一航局第二工程有限公司	同受中交集团控制
中交二航局建筑工程有限公司	同受中交集团控制
中交第一航务工程局有限公司	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
中交第三航务工程局有限公司	同受中交集团控制
中交第三航务工程勘察设计院有限公司	同受中交集团控制
中交第四航务工程局有限公司	同受中交集团控制
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	同受中交集团控制
中交公路规划设计院有限公司	同受中交集团控制
中交公规土木大数据信息技术(北京)有限公司	同受中交集团控制



十、 关联方关系及其交易(续)

4. 其他关联方(续)

关联方名称	关联方关系
民航机场建设工程有限公司	同受中交集团控制
中交路建	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
中交瑞通建筑工程有限公司	同受中交集团控制
中交雄安城市建设发展有限公司	同受中交集团控制
中交郴州筑路机械有限公司	同受中交集团控制
中交(武汉)铁路电化电信工程技术有限公司	同受中交集团控制
武汉中交交通工程有限责任公司	同受中交集团控制
中交城市能源研究设计院有限公司	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
中交滨江(上海)建设管理有限公司	同受中交集团控制
湖北中交咸通高速公路有限公司置业分公司	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
中交高新科技产业发展有限公司	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
中交财务有限公司	同受中交集团控制
中交资产管理有限公司	同受中交集团控制
中交投资基金管理(北京)有限公司	同受中交集团控制
中交怒江产业扶贫开发有限公司	同受中交集团控制
重庆中交物业管理有限公司	同受中交集团控制
北京瑞拓电子技术发展有限公司	同受中交集团控制
北京碧水源科技股份有限公司	同受中交集团控制
中国港湾工程有限责任公司	同受中交集团控制
中国交通信息科技有限公司	同受中交集团控制
市政西南院	同受中交集团控制
中国路桥工程有限责任公司	同受中交集团控制及子公司的其他股东
中交第三公路工程局有限公司	同受中交集团控制及子公司的其他股东
中交一航局城市投资发展(天津)有限公司	同受中交集团控制及子公司的其他股东



十、 关联方关系及其交易(续)

4. 其他关联方(续)

关联方名称	关联方关系
中交雄安投资有限公司	同受中交集团控制及子公司的其他股东
西南投资	同受中交集团控制及子公司的其他股东
中交投资有限公司	同受中交集团控制及子公司的其他股东
中交昆明建设发展有限公司	同受中交集团控制及子公司的其他股东
中交鼎信	同受中交房地产集团控制
中交地产北京物业有限公司青岛分公司	同受中交房地产集团控制
浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	同受中交房地产集团控制
浙江绿城联合设计有限公司	同受中交房地产集团控制
绿城装饰工程集团有限公司	同受中交房地产集团控制
绿城房屋科技有限公司	同受中交房地产集团控制
北京思源兴业房地产服务集团股份有限公司	同受中交房地产集团控制
天津思源兴业房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
青岛思源兴业房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
深圳思源兴业房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
武汉思源兴业房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
苏州思源房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
上海世远房地产咨询有限公司	同受中交房地产集团控制
长沙世远房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
重庆世远房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
北京凯帝克房地产有限责任公司	同受中交房地产集团控制
北京新房通科技有限公司	同受中交房地产集团控制
中交文化旅游(贡山)有限公司	同受中交房地产集团控制
中交健康养老产业集团有限公司	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
中房集团	同受中交房地产集团控制及子公司的其他股东
中交置业有限公司	同受中交房地产集团控制及子公司的其他股东



十、 关联方关系及其交易(续)

4. 其他关联方(续)

关联方名称	关联方关系
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	子公司的其他股东
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	子公司的其他股东
武汉德禄房地产开发有限公司	子公司的其他股东
国电华北电力有限公司	子公司的其他股东
北京中润建科投资有限公司	子公司的其他股东
济南市中控股集团有限公司	子公司的其他股东
金广文旅产业发展(山东)有限公司	子公司的其他股东
北京茂康企业管理有限公司	子公司的其他股东
厦门大唐房地产集团有限公司	子公司的其他股东
重庆金科房地产开发有限公司	子公司的其他股东
重庆市金科宸居置业有限公司	子公司的其他股东
金地(集团)股份有限公司	子公司的其他股东
北京金地致远企业管理咨询有限公司	子公司的其他股东
中建七局地产集团有限公司	子公司的其他股东
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	子公司的其他股东
中交云南建设投资发展有限公司	子公司的其他股东
广州市飞骏物流有限公司	子公司的其他股东
常州路劲房地产开发有限公司	子公司的其他股东
中交城市投资控股有限公司	子公司的其他股东
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	子公司的其他股东
福州中梁耀房地产开发有限公司	子公司的其他股东
北京领华房地产开发有限公司	子公司的其他股东
青岛城投新城开发建设有限公司	子公司的其他股东
青岛嘉宏德顺置业有限公司	子公司的其他股东
深圳市润投咨询有限公司	子公司的其他股东
昆明众垚建设项目管理合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
越秀(武汉)实业投资有限公司	子公司的其他股东



十、 关联方关系及其交易(续)

4. 其他关联方(续)

关联方名称	关联方关系
云南碧桂园房地产开发有限公司	子公司的其他股东
北京润置商业运营管理有限公司	子公司的其他股东
昆明金地云盛房地产开发有限公司	子公司的其他股东
苏州隽泽房地产开发有限公司	子公司的其他股东
国投泰康信托有限公司	子公司的其他股东
常熟市城市经营投资有限公司	子公司的其他股东
华润置地控股有限公司	子公司其他股东的控股股东
阳光城集团浙江置业有限公司	子公司其他股东的控股股东
碧桂园地产集团有限公司	子公司其他股东的控股股东
深圳威新软件科技有限公司	子公司其他股东的控股股东
建发房地产集团有限公司	子公司其他股东的控股股东
北京路劲隽御房地产开发有限公司	子公司其他股东的控股股东
上海容承企业管理有限公司	子公司其他股东的控股股东
保利发展控股集团有限公司	子公司其他股东的控股股东
广州市城市建设开发有限公司	子公司其他股东的控股股东
深圳市卓越商业管理有限公司	子公司其他股东的控股股东
中建七局第一建筑有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
华润置地(北京)股份有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
苏州隽御地产有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
南京隽耀房地产开发有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
昆明金玺房地产开发有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
安宁金城华辉房地产开发有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
深圳碧盛发展有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
云南碧城房地产开发有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
重庆唐美房地产开发有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
北京金地兴晟科技有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
台州滨交房地产开发有限公司	合营公司的子公司
台州滨帆房地产开发有限公司	合营公司的子公司



十、 关联方关系及其交易(续)

4. 其他关联方(续)

关联方名称	关联方关系
重庆铭勤房地产开发有限公司	合营公司的子公司
重庆铭秉房地产开发有限公司	合营公司的子公司
厦门保润房地产开发有限公司	联营公司的子公司
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	联营公司的子公司
武汉嘉秀房地产开发有限公司	联营公司的子公司
叶瑞佳	本公司关键管理人员及其家庭成员
重庆渝富资本运营集团有限公司	本公司的第二大股东
绍兴花美房地产开发有限公司(注2)	子公司的前其他股东
上海花样年房地产开发有限公司(注2)	子公司前其他股东的控股股东
保利海西实业有限公司(注3)	前子公司的其他股东

自2022年1月1日起, 本集团不再将持股比例小于5%的法人认定为关联方, 同口径披露2021年关联方数据。

注1: 中交第四公路工程局有限公司于2022年10月8日将公司名称变更为中交建筑集团有限公司。

注2: 该关联方为2021年处置子公司中交花创(绍兴)置业有限公司之前认定的关联方, 披露的关联交易为2021年中交花创(绍兴)置业有限公司合并期间的关联交易。

注3: 该关联方为2021年处置子公司厦门中泓房地产有限公司之前认定的关联方, 披露的关联交易为2021年厦门中泓房地产有限公司合并期间的关联交易。



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易

本集团向关联方销售商品和提供服务及关联方向本集团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	2022年度	2021年度
中交资产管理有限公司	房产销售	52,063,527.52	-
郑州展腾置业有限公司	咨询服务	12,630,150.34	-
中交上海航道局有限公司	房产销售	8,887,783.49	-
厦门润悦雅颂房地产有限公司	咨询服务	8,193,960.04	1,999,999.93
北京铭海置业有限公司	咨询服务	7,547,169.84	4,716,981.00
合肥和冉房地产开发有限公司	咨询服务	7,356,509.43	-
中交第二公路勘察设计研究院有限公司	房产销售	6,509,735.78	-
中交建筑集团有限公司	咨询服务	6,362,612.34	-
厦门保润房地产开发有限公司	咨询服务	6,109,536.00	-
合肥和宸房地产开发有限公司	咨询服务	4,744,560.19	-
中交房地产集团	托管服务	4,150,943.39	4,240,889.14
广西鹿鸣置业管理有限公司	咨询服务	3,443,683.75	-
中房集团	托管服务	1,886,792.44	1,886,792.46
中交文化旅游(贡山)有限公司	咨询服务	1,056,603.78	-
北京毓秀置业有限公司	咨询服务	-	5,324,432.56
中国交通建设股份有限公司	托管服务	-	2,283,400.28
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	咨询服务	-	873,448.78
重庆铭勤房地产开发有限公司	咨询服务	-	201,890.89
中交集团	技术服务	-	155,660.38
首铸二号(东莞)房地产有限公司	咨询服务	-	93,354.00
中国港湾工程有限责任公司	管理咨询	-	8,490.58



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(2) 自关联方购买商品或接受服务

关联方	关联交易内容	2022年度	2021年度
中交建筑集团有限公司	接受建造劳务	1,446,545,070.99	1,111,008,917.61
中交第二航务工程局有限公司	接受建造劳务	652,281,069.62	704,695,356.18
民航机场建设工程有限公司	接受建造劳务	586,788,861.48	286,827,231.54
中交第一航务工程局有限公司	接受建造劳务	393,177,221.11	316,517,551.72
中交第三航务工程局有限公司	接受建造劳务	370,165,200.27	358,665,687.16
中交第四航务工程局有限公司	接受建造劳务	328,437,079.79	59,743,017.20
中交一公局集团有限公司	接受建造劳务	229,241,081.96	285,029,524.99
中交第三公路工程局有限公司	接受建造劳务	229,149,869.08	33,515,277.09
中交瑞通建筑工程有限公司	接受建造劳务	215,332,244.43	120,785,666.75
中交第二公路工程局有限公司	接受建造劳务	178,027,382.61	-
中建七局第一建筑有限公司	接受建造劳务	60,549,439.72	-
中交二公局第六工程有限公司	接受建造劳务	44,651,557.20	42,459,273.28
中交一公局第七工程有限公司	接受建造劳务	29,682,185.96	36,535,417.82
北京润置商业运营管理有限公司	咨询顾问	28,796,603.77	27,250,000.00
中交二航局建筑工程有限公司	接受建造劳务	23,357,464.48	67,514,192.84
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	方案设计	19,418,142.54	21,609,956.91
中交机电工程局有限公司	接受建造劳务	16,809,052.09	-
深圳碧盛发展有限公司	购置材料	6,654,211.15	-
北京新房通科技有限公司	营销服务	6,219,979.59	-
苏州隽御地产有限公司	咨询服务	6,042,254.19	9,030,728.68
南京隽耀房地产开发有限公司	咨询服务	5,772,543.53	-
中交公路规划设计院有限公司	方案设计	3,527,679.25	-
中龙智慧科技服务(深圳)有限公司	物业管理服务	3,151,212.13	2,521,612.09
重庆市金科宸居置业有限公司	咨询顾问	3,079,751.74	1,433,962.27
重庆世远房地产经纪有限公司	代建服务	3,035,659.87	-
北京思源兴业房地产服务集团股份有限 公司	咨询服务	2,347,446.24	188,679.25
重庆中交物业管理有限公司	物业费用	2,239,536.32	2,419,742.41
中交一公局第四工程有限公司	接受建造劳务	1,817,282.97	-
市政西南院	方案设计	1,405,132.07	-
重庆唐美房地产开发有限公司	咨询服务	1,352,657.45	6,482,503.89
青岛城投新城开发建设有限公司	咨询服务	1,333,346.99	-
中交公规土木大数据信息技术(北京)有 限公司	采购固定资产等	1,313,427.12	-
中交建筑集团有限公司	咨询服务	1,221,377.63	-
中交(厦门)电子商务有限公司	采购固定资产等	1,155,050.66	2,726,315.28
苏州思源房地产经纪有限公司	咨询服务	746,879.05	-
绿城房屋科技有限公司	方案设计	672,169.82	593,962.25
中交第二航务工程勘察设计院有限公司	方案设计	649,029.98	390,566.04



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(2) 自关联方购买商品或接受服务(续)

关联方	关联交易内容	2022年度	2021年度
北京凯帝克房地产有限责任公司	业务费	543,192.00	348,914.00
青岛思源兴业房地产经纪有限公司	咨询服务	476,989.29	-
北京金地兴晟科技有限公司	咨询服务	443,914.46	501,831.29
浙江绿城联合设计有限公司	方案设计	349,655.66	1,647,867.15
中交第三航务工程勘察设计院有限公司	方案设计	346,565.99	769,263.67
中交地产北京物业有限公司青岛分公司	物业费用	243,948.00	44,929.00
重庆世远房地产经纪有限公司	销售代理	185,710.06	-
中国交通信息科技集团有限公司	信息化费用	130,188.68	1,367,237.96
武汉思源兴业房地产经纪有限公司	咨询服务	120,000.00	-
深圳思源兴业房地产经纪有限公司	咨询服务	77,738.71	-
中交健康养老产业集团有限公司	营销服务	57,864.22	-
重庆金科房地产开发有限公司	咨询服务	57,100.00	9,338,466.36
中交城市能源研究设计院有限公司	设计建造	50,943.40	-
天津思源兴业房地产经纪有限公司	咨询服务	47,169.81	113,207.55
长沙世远房地产经纪有限公司	咨询服务	38,710.43	20,470.75
中交星宇科技有限公司	物业费用	3,300.88	-
湖北中交威通高速公路有限公司置业分公司	办公用品采购	1,600.00	23,897.34
上海花样年房地产开发有限公司	运营咨询	-	6,530,125.25
绿城装饰工程集团有限公司	设计建造	-	4,665,650.46
浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	接受建造劳务	-	4,284,403.66
中交投资基金管理(北京)有限公司	财务顾问	-	1,740,566.04
阳光城集团浙江置业有限公司	咨询服务	-	1,343,231.68
上海容承企业管理有限公司	咨询顾问	-	1,328,301.90
武汉中交交通工程有限责任公司	接受建造劳务	-	1,303,311.94
深圳威新软件科技有限公司	咨询顾问	-	747,169.74
上海世远房地产咨询有限公司	咨询服务	-	70,754.71

(3) 租赁

本集团作为出租人

承租方名称	关联交易内容	2022年度	2021年度
青岛城投新城开发建设有限公司	办公室租赁收入	790,000.00	-
中交健康养老产业集团有限公司	办公室租赁收入	305,006.16	-
中交滨江(上海)建设管理有限公司	车辆租赁收入	154,067.26	212,304.42
中交富力(北京)置业有限公司	车辆租赁收入	-	35,398.20



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(3) 租赁(续)

本集团作为承租人

出租方名称	关联交易内容	2022年度	2021年度
中交第四航务工程局有限公司	办公室租赁	938,117.54	755,020.88
中交资产管理有限公司	办公室租赁	919,357.15	1,508,099.90
中交地产舟山有限公司	办公室租赁	383,487.56	158,403.58

(4) 向关联方提供担保

2022 年

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
中交地产股份有限公司	佛山中交房地产开发有限公司(注1)	587,900,000.00	2018/9/21	2025/4/28至2026/9/19	否
	佛山香颂置业有限公司(注1)	468,500,000.00	2018/9/21	2025/1/20至2026/9/27	否
	中交立达(天津)房地产开发有限公司(注2)	131,298,862.95	2020/12/30	2025/12/20	否
	厦门中泓房地产有限公司(注3)	356,286,000.00	2021/3/25	2029/3/10	否
	郑州滨悦房地产开发有限公司(注4)	678,810,000.00	2021/3/25	2029/3/15	否
		23,744,000.00	2021/12/15	2023/12/15	否
	武汉嘉秀房地产开发有限公司(注5)	120,128,400.00	2022/12/22	2027/11/25	否
		144,628,400.00	2022/12/22	2027/11/10	否
		48,207,670.00	2022/12/22	2028/11/24	否
	成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司(注6)	9,234,720.00	2022/12/16	2040/4/26	否
	厦门保润房地产开发有限公司(注7)	136,160,739.84	2022/12/19	2029/7/11	否
合计		2,704,898,792.79			



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 向关联方提供担保(续)

注1: 佛山中交房地产开发有限公司向本公司提供反保证担保。此外, 由于持有佛山中交房地产开发有限公司2.63%股权的上海凝宇企业管理服务中心不具备担保条件, 本公司在按自有持股比例47.37%承担担保责任的同时, 额外承诺2.63%的担保责任。上海凝宇企业管理服务中心向本公司出具承诺函, 承诺一旦本公司承担担保责任, 上海凝宇企业管理服务中心将就其所持股权比例部分进行现金补偿。

佛山香颂置业有限公司向本公司提供反保证担保。此外, 由于持有佛山香颂置业有限公司2.63%股权的上海凝宇企业管理服务中心不具备担保条件, 本公司在按自有持股比例47.37%承担担保责任的同时, 额外承诺2.63%的担保责任。上海凝宇企业管理服务中心向本公司出具承诺函, 承诺一旦本公司承担担保责任, 上海凝宇企业管理服务中心将就其所持股权比例部分对本公司进行现金补偿。本年本公司代佛山中交房地产开发有限公司及佛山香颂置业有限公司分别归还借款人民币209,630,000.00元及人民币261,500,000.00元。

注2: 中交立达(天津)房地产开发有限公司为本公司提供反担保。

注3: 厦门中泓房地产有限公司向本公司提供反担保。2021年12月, 深圳中交将其持有的厦门中泓房地产有限公司2%股权转让给嘉信(广州)城市更新投资合伙企业(有限合伙)。本公司持股比例变更为48.99%后, 仍承担51%的担保责任。2022年5月31日, 嘉信(广州)城市更新投资合伙企业(有限合伙)将持有的2%股权质押给本公司, 并向本公司提供2%比例反担保。

注4: 郑州滨悦房地产开发有限公司向本公司提供反担保。

注5: 武汉嘉秀房地产开发有限公司为本公司提供反担保。

注6: 成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司为本公司提供反担保。

注7: 厦门保润房地产开发有限公司为本公司提供反担保。



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 向关联方提供担保(续)

2021年

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
中交地产股份有限公司	佛山中交房地产开发有限公司(注1)	741,300,000.00	2018/9/21	2025/4/28	否
	佛山香颂置业有限公司(注2)	605,500,000.00	2018/9/21	2025/1/20	否
	厦门润悦雅颂房地产有限公司(注3)	159,619,741.38	2021/3/18	2026/08/26	否
		37,247,817.17	2021/3/18	2026/10/21	
	四川雅恒房地产开发有限公司(注4)	42,576,848.56	2019/9/23	2024/4/28	否
	杭州康欣置业有限公司(注5)	25,000,000.00	2019/12/2	2025/5/31	否
	中交立达(天津)房地产开发有限公司(注6)	83,392,800.00	2020/12/30	2023/12/20	否
	北京铭海置业有限公司(注7)	244,180,000.00	2020/11/27	2022/12/26	否
		50,000,000.00	2021/12/21	2022/10/24	否
	厦门中泓房地产有限公司(注8)	965,940,000.00	2021/03/25	2029/03/24	否
中交房地产管理集团有限公司	郑州滨悦房地产开发有限公司(注9)	32,000,000.00	2021/12/15	2023/12/15	否
	中交高新科技产业发展有限公司(注10)	4,950,000.00	2019/4/2	2029/1/31	否
合计		2,991,707,207.11			



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 向关联方提供担保(续)

- 注1: 佛山中交房地产开发有限公司向本公司提供反保证担保。此外, 由于持有佛山中交房地产开发有限公司2.63%股权的上海凝宇企业管理服务中心不具备担保条件, 本公司在按自有持股比例47.37%承担担保责任的同时, 额外承诺2.63%的担保责任。上海凝宇企业管理服务中心向本公司出具承诺函, 承诺一旦本公司承担担保责任, 上海凝宇企业管理服务中心将就其所持股权比例部分进行现金补偿。
- 注2: 佛山香颂置业有限公司向本公司提供反保证担保。此外, 由于持有佛山香颂置业有限公司2.63%股权的上海凝宇企业管理服务中心不具备担保条件, 本公司在按自有持股比例47.37%承担担保责任的同时, 额外承诺2.63%的担保责任。上海凝宇企业管理服务中心向本公司出具承诺函, 承诺一旦本公司承担担保责任, 上海凝宇企业管理服务中心将就其所持股权比例部分对本公司进行现金补偿。
- 注3: 由于持有厦门润悦雅颂房地产有限公司0.07%股权的中雅(深圳)咨询管理合伙企业(有限合伙)不具备担保条件, 本公司在按自有持股比例33.93%承担担保责任的同时, 额外承诺0.07%的担保责任。中雅(深圳)咨询管理合伙企业(有限合伙)将持有的0.07%股权质押给本公司, 并向本公司提供0.07%比例反保证担保。
- 注4: 四川雅恒房地产开发有限公司向本公司提供反保证担保。
- 注5: 杭州康欣置业有限公司向本公司提供反保证担保。
- 注6: 中交立达(天津)房地产开发有限公司为本公司提供反担保。
- 注7: 北京铭海置业有限公司向本公司提供反保证担保。
- 注8: 厦门中泓房地产有限公司向本公司提供反担保。2021年12月, 深圳中交将其持有的厦门中泓房地产有限公司2%股权转让给嘉信(广州)城市更新投资合伙企业(有限合伙)。本公司持股比例变更为48.99%后, 仍承担51%的担保责任。
- 注9: 郑州滨悦房地产开发有限公司向本公司提供反保证担保。
- 注10: 中交第一公路勘察设计研究院有限公司为其子公司中交高新科技产业发展有限公司的银行借款提供担保。中交房地产管理集团有限公司持有中交高新科技产业发展有限公司15%的股权, 按该持股比例为保证人中交第一公路勘察设计研究院有限公司提供反担保。



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(5) 接受关联方提供担保

2022 年

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
中交房地产集团	中交地产股份有限公司	675,000,000.00	2021/1/29	2027/4/29	否
		1,199,400,000.00	2021/1/21	2027/1/28	否
		2,045,000,000.00	2020/3/19	2026/6/15	否
		1,000,000,000.00	2020/2/28	借款还清日	否
		700,000,000.00	2020/8/5	2023/8/5	否
		1,100,000,000.00	2021/8/25	2027/2/25	否
		814,000,000.00	2022/1/20	2023/1/20	否
		421,000,000.00	2022/6/17	2023/6/17	否
		535,000,000.00	2022/8/26	2023/8/25	否
		311,000,000.00	2022/12/2	2023/11/10	否
重庆市金科宸居置业有限公司	重庆美宸房地产开发有限公司	99,151,300.00	2020/7/2	2025/6/20	否
保利发展控股团有限公司	南京中悦房地产开发有限公司	119,213,896.88	2021/5/10	2027/5/9	否
广州市城市建设开发有限公司	武汉锦秀嘉合置业有限公司	236,439,700.00	2021/6/18	2027/6/17	否
		244,493,340.00	2021/6/18	2027/6/15	否
		48,756,980.00	2021/9/18	2027/9/17	否
		127,314,740.00	2022/1/26	2027/9/17	否
常州路劲房地产开发有限公司	南京中劲房地产开发有限公司	236,608,000.00	2021/1/1	2027/12/22	否
		100,096,000.00	2021/1/5	2027/12/22	否
		108,240,000.00	2021/2/1	2027/12/20	否
建发房地产集团有限公司	中交(长沙)置业有限公司	147,000,000.00	2020/3/11	2026/3/11	否
华润置地控股有限公司	厦门润昀房地产开发有限公司	14,523,600.00	2021/4/12	2029/4/10	否
		78,400,000.00	2021/4/20	2029/4/19	否
		28,910,000.00	2021/4/12	2029/4/8	否
合计		10,389,547,536.88			



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(5) 接受关联方提供担保(续)

2021 年

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
中交房地产集团	中交地产股份有限公司	4,550,000,000.00	2020/6/30	2024/5/21	否
		2,689,960,000.00	2020/3/20	2025/6/30	否
		2,086,901,010.00	2020/3/31	2024/1/28	否
		1,400,000,000.00	2020/6/19	2022/6/19	否
		1,260,000,000.00	2020/7/10	2022/7/21	否
		2,450,000,000.00	2020/3/19	2023/9/15	否
		1,000,000,000.00	2020/2/28	借款还清日	否
		500,000,000.00	2019/8/22	2022/7/8	否
		940,000,000.00	2020/6/4	2022/6/4	否
		1,032,000,000.00	2020/9/28	2022/9/28	否
		700,000,000.00	2020/8/5	2023/8/5	否
		1,000,000,000.00	2021/2/27	2022/8/23	否
		700,000,000.00	2021/2/27	2022/2/20	否
		1,100,000,000.00	2021/8/25	2026/8/25	否
碧桂园地产集团有限公司	昆明中交东盛房地产有限公司	366,275,000.00	2020/12/2	2022/9/23	否
重庆市金科宸居置业有限公司	重庆美宸房地产开发有限公司	121,107,300.00	2020/7/2	2023/6/20	否
保利发展控股集团有限公司	南京中悦房地产开发有限公司	123,311,077.83	2021/5/10	2024/5/9	否
广州市城市建设开发有限公司	武汉锦秀嘉合置业有限公司	529,690,000.00	2021/6/18	2024/6/17	否
常州路劲房地产开发有限公司	南京中劲房地产开发有限公司	319,219,219.22	2021/1/1	2024/12/22	否
		139,311,311.31	2021/1/5	2024/12/22	否
		146,030,030.03	2021/2/1	2024/12/22	否
建发房地产集团有限公司	中交(长沙)置业有限公司	237,650,000.00	2020/3/11	2023/3/11	否
合计		23,391,454,948.39			



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入

2022年

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
北京领华房地产开发有限公司(注1)	40,800,000.00	2021/6/18	2022/6/9
	484,290,829.28	2021/6/18	2022/6/10
	120,000,000.00	2021/6/18	2022/3/14
	140,000,000.00	2021/6/18	2022/5/29
	1,295,688,887.60	2021/6/18	2022/5/30
深圳市卓越商业管理有限公司(注1)	40,000,000.00	2022/5/31	2022/8/29
	80,000,000.00	2022/5/31	2022/10/12
	104,000,000.00	2022/5/31	2022/11/22
	42,000,000.00	2022/5/31	2022/12/27
	1,029,688,887.60	2022/5/31	2024/6/17
	73,100,000.00	2022/6/11	2022/6/20
	25,500,000.00	2022/6/11	2022/9/19
	385,690,829.28	2022/6/11	2024/6/17
北京路劲隽御房地产开发有限公司	10,000,000.00	2022/11/22	2022/12/27
	24,000,000.00	2020/10/9	2022/1/17
	16,000,000.00	2020/10/9	2022/1/25
	20,000,000.00	2020/10/9	2022/2/24
	26,000,000.00	2020/10/9	2022/4/10
常熟中南香缇苑房地产有限公司	499,500.00	2019/1/2	2022/4/25
	499,500.00	2022/4/26	2022/10/25
	499,500.00	2022/10/26	2022/11/14
	49,950,000.00	2019/1/2	2022/4/25
	49,950,000.00	2022/4/26	2022/7/4
	60,772,500.00	2019/1/2	2022/4/25
	60,772,500.00	2022/4/26	2022/10/25
	60,772,500.00	2022/10/26	2023/10/25



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2022年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
成都中交花源美庐置业有限公司	9,000,000.00	2021/2/5	2022/1/25
	21,000,000.00	2020/12/23	2025/12/21
	20,000,000.00	2021/3/12	2025/12/21
	16,000,000.00	2021/4/20	2025/12/21
	25,000,000.00	2021/5/10	2025/12/21
城投交汇(青岛)投资有限公司	784,000,000.00	2020/12/25	2022/12/24
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	1,801,152.00	2021/4/29	2022/7/28
福州中梁耀房地产开发有限公司	49,000,000.00	2021/3/31	2022/1/28
	94,922,000.00	2021/3/31	2024/3/7
	10,200,000.00	2021/3/31	2024/3/7
	128,706,000.00	2021/3/31	2024/3/7
	4,900,000.00	2021/3/31	2024/3/7
华润置地控股有限公司	155,962,436.88	2021/5/1	2022/1/5
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	1,029,000.00	2021/3/1	2024/2/24
	4,900,000.00	2022/1/20	2024/2/24
	29,400,000.00	2022/1/20	2025/1/20
	73,500,000.00	2022/4/20	2022/7/4
	4,704,000.00	2022/10/20	2022/12/27
	19,110,000.00	2022/10/20	2022/12/29
	39,886,000.00	2022/10/20	2025/10/20
	4,900,000.00	2022/12/20	2022/12/27
北京毓秀置业有限公司	60,000,000.00	2022/3/8	2023/10/26
	20,000,000.00	2022/3/8	2023/11/1
	20,000,000.00	2022/3/8	2023/11/9
	20,000,000.00	2022/3/8	2023/11/23
	20,000,000.00	2022/3/8	2023/11/28
	20,000,000.00	2022/3/8	2023/11/29
	40,000,000.00	2022/3/8	2023/11/26
	40,000,000.00	2022/3/8	2023/12/23
	40,000,000.00	2022/3/8	2024/1/1
	40,000,000.00	2022/3/8	2024/1/1
	20,000,000.00	2022/3/8	2024/2/2
	10,000,000.00	2022/7/1	2024/6/30
济南市中控股集团有限公司	72,600,000.00	2020/9/9	2022/4/1
	105,900,000.00	2020/10/22	2022/4/1
	100,000,000.00	2020/10/22	2022/9/29
	46,100,000.00	2020/10/22	2024/10/21



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2022年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
金广文旅产业发展(山东)有限公司	72,600,000.00	2020/9/9	2022/4/1
	10,000,000.00	2020/10/22	2022/4/1
	95,900,000.00	2020/12/31	2022/4/1
	49,760,861.20	2020/12/31	2022/9/29
	5,000,000.00	2020/12/31	2022/10/8
	45,239,138.80	2020/12/31	2022/10/20
	46,100,000.00	2020/12/31	2024/12/30
南京隼耀房地产开发有限公司	30,000,000.00	2020/10/9	2022/12/20
	20,000,000.00	2021/7/29	2022/12/20
	40,000,000.00	2022/6/17	2022/12/20
苏州隼御地产有限公司	49,000,000.00	2017/2/16	2022/1/9
	23,000,000.00	2017/2/16	2022/2/21
	6,400,000.00	2017/7/10	2022/2/21
	29,400,000.00	2017/7/10	2022/5/10
	21,444,898.00	2017/7/10	2022/6/6
	7,955,102.00	2017/1/25	2022/6/6
	3,902,800.02	2017/1/25	2022/6/9
厦门润悦雅颂房地产有限公司	51,000,000.00	2021/10/28	2023/10/24
	40,800,000.00	2021/11/3	2023/10/24
	34,000,000.00	2021/11/25	2023/10/24
	44,200,000.00	2021/12/7	2023/10/24
	102,000,000.00	2021/12/15	2023/12/14
	102,000,000.00	2022/1/12	2024/1/11
	34,000,000.00	2022/4/12	2024/4/11
	34,000,000.00	2022/5/25	2024/5/24
温州中交梁辉置业有限公司	27,200,000.00	2022/8/16	2024/8/15
	13,000,000.00	2021/10/27	2024/10/26
	7,800,000.00	2021/12/3	2024/10/26
	3,900,000.00	2021/12/30	2024/10/26
长沙金地金泰置业有限公司	8,580,000.00	2022/1/25	2024/10/26
	14,700,000.00	2021/5/21	2022/5/20
	14,700,000.00	2022/5/21	2023/5/20
	9,800,000.00	2021/6/2	2022/6/1
	9,800,000.00	2022/6/2	2023/6/1
	9,800,000.00	2021/6/24	2022/6/23
	9,800,000.00	2022/6/24	2023/6/23
	9,800,000.00	2021/11/22	2022/11/21
	9,800,000.00	2022/11/22	2023/11/21
	9,800,000.00	2022/6/27	2023/6/26



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2022年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
武汉德禄房地产开发有限公司	45,000,000.00	2021/8/29	2022/2/28
	2,386,849.32	2021/8/29	2022/2/28
	1,287,883.69	2021/1/1	2021/12/31
云南碧桂园房地产开发有限公司	98,000,000.00	2022/8/11	2023/8/10
	263,375,000.00	2022/9/22	2023/9/21
	14,810,544.00	2021/4/29	2022/7/28
中交怒江产业扶贫开发有限公司	7,560,000.00	2021/4/29	2022/2/20
中建七局地产集团有限公司	135,895,665.77	2020/10/12	2022/4/29
	8,000,000.00	2020/10/12	2022/7/29
	59,622,638.72	2020/10/12	2023/10/11
	9,641,138.46	2020/11/10	2023/10/11
中交鼎信	80,000,000.00	2019/12/11	2023/12/11
	20,000,000.00	2020/4/3	2023/12/11
厦门中泓房地产有限公司	85,750,000.00	2022/3/31	2025/3/31
	110,250,000.00	2022/5/27	2025/5/27
	49,000,000.00	2022/6/24	2025/6/24
	49,000,000.00	2022/8/23	2025/8/23
	24,500,000.00	2022/9/19	2025/9/19
	19,600,000.00	2022/10/28	2024/10/27
	19,600,000.00	2022/11/25	2024/11/24
	19,600,000.00	2022/12/5	2024/12/4
常熟市城市经营投资有限公司	18,000,000.00	2022/9/30	2022/10/23
	172,000,000.00	2022/9/30	2023/3/1
中交花创(绍兴)置业有限公司	70,000,000.00	2022/6/28	2022/6/29
	10,000,000.00	2022/6/28	2022/6/29
合肥和宸房地产开发有限公司	33,000,000.00	2022/11/17	2025/11/16
	214,500,000.00	2022/11/23	2025/11/22
中交财务有限公司	180,000.00	2022/5/13	2022/11/10
	1,000,000.00	2022/6/15	2022/11/10
	19,250,000.00	2022/6/15	2023/5/12
	1,000,000.00	2022/6/15	2023/11/13
	46,250,000.00	2022/6/15	2024/5/13
	1,000,000.00	2022/6/15	2024/11/13
	66,500,000.00	2022/6/15	2025/2/7
	40,000,000.00	2021/6/24	2023/6/17
	60,000,000.00	2021/6/24	2023/12/17
	29,986,666.00	2021/6/24	2024/6/17
	6,667.00	2021/6/24	2022/6/16
	6,667.00	2021/6/24	2022/12/16



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2022年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
中交房地产集团	500,000,000.00	2019/8/22	2022/2/24
	300,000,000.00	2020/4/21	2022/2/24
	83,200,000.00	2020/4/21	2025/2/27
	2,000,000.00	2020/4/21	2022/10/23
	2,800,000.00	2020/4/21	2022/11/1
	52,000,000.00	2020/4/21	2022/9/29
	500,000,000.00	2020/4/29	2025/2/27
	300,000,000.00	2021/11/29	2024/11/29
	1,000,000,000.00	2021/12/9	2024/12/9
	1,000,000,000.00	2021/12/23	2024/12/23
	400,000,000.00	2019/4/2	2024/2/18
	90,000,000.00	2019/9/9	2024/7/8
	145,200,000.00	2020/9/10	2022/4/1
	211,800,000.00	2020/10/22	2022/4/1
	188,000,000.00	2020/10/22	2022/9/28
	104,200,000.00	2020/10/22	2024/10/22
	350,000,000.00	2019/8/30	2024/7/8
	60,000,000.00	2019/9/9	2024/7/8
	81,600,000.00	2021/6/18	2022/6/9
	146,200,000.00	2021/6/18	2022/6/20
	51,000,000.00	2021/6/18	2022/9/19
	771,381,658.56	2021/6/18	2024/6/17
	29,970,000.00	2021/6/18	2022/3/14
	34,965,000.00	2021/6/18	2022/5/29
	9,990,000.00	2021/6/18	2022/8/29
	19,980,000.00	2021/6/18	2022/10/12
	25,974,000.00	2021/6/18	2022/11/22
	10,489,500.00	2021/6/18	2022/12/27
	257,164,799.68	2021/6/18	2024/6/17
	580,000,000.00	2022/1/13	2024/1/13
	3,700,000,000.00	2022/3/31	2022/3/31
	300,000,000.00	2022/3/31	2024/3/31
	400,000,000.00	2022/5/18	2024/5/18
	750,000,000.00	2022/5/20	2024/5/20
	350,000,000.00	2022/5/26	2024/5/26



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2022年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
中交房地产集团	2,150,000,000.00	2022/6/15	2024/6/15
	300,000,000.00	2022/6/27	2024/6/27
	550,000,000.00	2022/7/7	2024/7/7
	1,260,000,000.00	2022/12/16	2024/12/16
	800,000,000.00	2022/12/16	2024/12/16
	1,000,000,000.00	2022/12/30	2025/6/30
	100,000,000.00	2022/7/27	2024/7/27
	127,800,000.00	2022/8/5	2024/8/5
	100,000,000.00	2022/8/9	2024/8/9
	592,200,000.00	2022/8/15	2024/8/15
	450,000,000.00	2022/9/19	2024/9/19
	51,000,000.00	2022/9/21	2024/9/21
	250,000,000.00	2022/9/26	2024/9/26
	240,000,000.00	2022/9/29	2024/9/29
	200,000,000.00	2022/10/17	2024/10/17
	176,800,000.00	2022/10/18	2024/10/18
	600,000,000.00	2022/10/19	2024/10/19
	160,000,000.00	2022/9/29	2022/10/10
	214,800,000.00	2022/10/9	2022/10/9
	90,000,000.00	2022/10/18	2022/10/18
	80,000,000.00	2022/10/18	2022/10/20
	88,000,000.00	2022/10/18	2022/10/23
	27,200,000.00	2022/10/31	2022/11/1
	1,500,000,000.00	2022/12/29	2023/2/20
	2,497,500.00	2022/11/22	2022/12/27



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2021年

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
保利海西实业有限公司	186,200,000.00	2020/12/20	2021/3/30
	249,900,000.00	2020/12/20	2021/4/16
	139,650,000.00	2020/12/20	2021/5/21
	58,800,000.00	2021/1/13	2021/5/21
	4,900,000.00	2021/2/20	2021/5/21
	245,000,000.00	2021/2/20	2021/6/3
	24,500,000.00	2021/2/20	2021/6/30
	49,000,000.00	2021/2/20	2021/8/5
	98,000,000.00	2021/2/20	2021/8/20
	98,000,000.00	2021/2/20	2021/9/30
	98,000,000.00	2021/2/20	2021/11/18
	340,550,000.00	2021/2/20	2024/2/19
	14,700,000.00	2021/4/2	2024/4/1
济南市中控股集团有限公司	30,000,000.00	2020/9/9	2021/8/24
	72,600,000.00	2020/9/9	2024/9/8
	252,000,000.00	2020/10/22	2024/10/21
青岛嘉宏德顺置业有限公司	71,955,071.27	2021/2/18	2021/9/16
	24,977,295.43	2021/2/18	2021/12/21
	18,044,928.73	2021/2/25	2021/9/16
	1,410,704.57	2021/4/29	2021/12/21
	990,000.00	2021/6/22	2021/12/21
	990,000.00	2021/7/12	2021/12/21
	15,000,000.00	2021/8/3	2021/12/21
北京领华房地产开发有限公司(注1)	525,090,829.28	2021/6/18	2024/6/17
	88,609,170.72	2021/6/18	2021/11/30
	1,258,000.00	2021/8/20	2021/11/30
	24,194,045.95	2021/9/9	2021/11/30
	2,099,500.00	2021/9/30	2021/11/30
	280,311,112.40	2021/6/18	2021/11/30
	160,000,000.00	2021/6/18	2021/12/20
	1,555,688,887.60	2021/6/18	2024/6/17
	3,800,000.00	2021/8/20	2021/11/30
	58,676,745.17	2021/9/9	2021/11/30
	7,700,000.00	2021/9/30	2021/11/30



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2021年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
北京路劲隼御房地产开发有限公司	196,000,000.00	2020/10/9	2021/2/4
	56,000,000.00	2020/10/9	2021/3/9
	20,000,000.00	2020/10/9	2021/5/9
	8,000,000.00	2020/10/9	2021/5/23
	40,000,000.00	2020/10/9	2021/4/25
	24,000,000.00	2020/10/9	2021/10/8
	86,000,000.00	2020/10/9	2023/10/8
常熟中南香缇苑房地产有限公司	111,222,000.00	2019/1/2	2022/4/25
常州路劲房地产开发有限公司	136,000,000.00	2020/8/6	2021/1/10
	10,400,000.00	2020/8/6	2021/1/10
	64,000,000.00	2020/8/7	2021/1/10
	49,600,000.00	2020/8/7	2021/1/14
成都中交花源美庐置业有限公司	9,000,000.00	2020/12/23	2021/2/5
	21,000,000.00	2020/12/23	2025/12/21
	9,000,000.00	2021/2/5	2025/12/21
	20,000,000.00	2021/3/12	2025/12/21
	16,000,000.00	2021/4/20	2025/12/21
	25,000,000.00	2021/5/10	2025/12/21
城投交汇(青岛)投资有限公司	784,000,000.00	2020/12/25	2022/12/24
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	1,801,152.00	2021/4/29	2023/4/28
福州中梁耀房地产开发有限公司	143,922,000.00	2021/3/31	2023/10/8
	10,200,000.00	2021/3/31	2024/1/13
	133,606,000.00	2021/3/31	2024/3/7
	18,244,000.00	2021/3/31	2021/4/6
	58,800,000.00	2021/3/31	2021/4/30
	34,300,000.00	2021/3/31	2021/5/25
	24,500,000.00	2021/3/31	2021/7/2
	24,500,000.00	2021/3/31	2021/9/3
	17,150,000.00	2021/3/31	2021/9/18



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2021年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
青岛城投新城开发建设有限公司	90,000,000.00	2021/2/10	2021/9/16
	26,388,000.00	2021/2/10	2021/12/21
	1,980,000.00	2021/7/15	2021/12/21
	15,000,000.00	2021/8/4	2021/12/21
厦门润悦雅颂房地产有限公司	51,000,000.00	2021/10/28	2023/10/24
	40,800,000.00	2021/11/3	2023/10/24
	34,000,000.00	2021/11/25	2023/10/24
	44,200,000.00	2021/12/7	2023/10/24
	102,000,000.00	2021/12/15	2023/12/14
深圳市润投咨询有限公司	384,895,000.00	2020/11/17	2021/4/30
	272,930,000.00	2020/11/17	2021/4/30
上海花样年房地产开发有限公司	3,413,663.00	2021/3/10	2021/6/4
	506,676,337.00	2021/3/10	2022/3/8
绍兴花美房地产开发有限公司	227,250,000.00	2020/8/7	2021/1/13
	7,840,000.00	2020/10/26	2021/1/13
华润置地控股有限公司	473,663,400.00	2020/4/1	2021/1/14
	98,000,000.00	2020/4/1	2021/2/5
	73,500,000.00	2020/4/1	2021/3/15
	338,276,400.00	2020/4/1	2021/3/31
	2,450,000.00	2021/2/28	2021/4/15
	47,530,000.00	2021/2/28	2021/4/15
	146,020,000.00	2021/2/28	2021/4/15
	161,700,000.00	2021/2/28	2021/4/21
	132,300,000.00	2021/2/28	2021/5/31
	98,000,000.00	2021/2/28	2021/6/17
	24,500,000.00	2021/2/28	2021/7/5
	49,000,000.00	2021/2/28	2021/7/26
	59,432,436.88	2021/2/28	2021/9/6
	14,067,563.12	2021/3/9	2021/9/6
	5,532,436.88	2021/3/9	2021/9/14
	43,467,563.12	2021/5/1	2021/9/14
	73,500,000.00	2021/5/1	2021/11/15
	155,962,436.88	2021/5/1	2023/11/16
南京隼耀房地产开发有限公司	30,000,000.00	2020/10/9	2023/10/8
	20,000,000.00	2021/7/29	2023/10/8
温州中交梁辉置业有限公司	13,000,000.00	2021/10/27	2024/10/26
	7,800,000.00	2021/12/3	2024/10/26
	3,900,000.00	2021/12/30	2024/10/26



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2021年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
建发房地产集团有限公司	24,500,000.00	2020/1/3	2021/1/2
	24,500,000.00	2021/1/3	2021/1/6
	24,500,000.00	2020/1/3	2021/1/2
	24,500,000.00	2021/1/3	2021/1/15
	29,400,000.00	2020/1/3	2021/1/2
	29,400,000.00	2021/1/3	2021/3/19
	49,000,000.00	2020/1/3	2021/1/2
	49,000,000.00	2021/1/3	2021/3/24
	39,200,000.00	2020/1/3	2021/1/2
	39,200,000.00	2021/1/3	2021/4/16
	9,800,000.00	2020/1/3	2021/1/2
	9,800,000.00	2021/1/3	2021/4/24
	9,800,000.00	2020/1/3	2021/1/2
	9,800,000.00	2021/1/3	2021/5/8
	14,700,000.00	2020/1/3	2021/1/2
	14,700,000.00	2021/1/3	2021/5/28
	19,600,000.00	2020/1/3	2021/1/2
	19,600,000.00	2021/1/3	2021/6/4
	9,800,000.00	2020/1/3	2021/1/2
	9,800,000.00	2021/1/3	2021/6/29
	16,169,314.00	2020/1/3	2021/1/2
	16,169,314.00	2021/1/3	2021/7/22
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	980,000.00	2020/12/28	2021/4/27
	114,660,000.00	2021/1/1	2021/4/27
	9,800,000.00	2021/2/25	2021/4/27
	10,241,000.00	2021/3/1	2021/3/1
	70,560,000.00	2021/3/1	2021/4/27
	137,200,000.00	2021/3/1	2021/5/18
	39,200,000.00	2021/3/1	2021/5/30
	53,900,000.00	2021/3/1	2021/6/2
	24,500,000.00	2021/3/1	2021/6/29
	13,671,000.00	2021/3/1	2021/7/8
金广文旅产业发展(山东)有限公司	1,029,000.00	2021/3/1	2024/2/24
	30,000,000.00	2020/9/9	2021/8/24
	72,600,000.00	2020/9/9	2024/9/8
	10,000,000.00	2020/10/22	2024/10/21
	242,000,000.00	2020/12/31	2024/12/30



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2021年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
苏州隽御地产有限公司	58,800,000.00	2017/1/25	2021/1/22
	34,300,000.00	2017/1/25	2021/3/11
	58,800,000.00	2017/1/25	2021/4/22
	78,400,000.00	2017/1/25	2021/6/22
	49,000,000.00	2017/2/16	2021/8/19
	49,000,000.00	2017/2/16	2021/10/13
	72,000,000.00	2017/2/16	2023/2/15
	57,244,898.00	2017/7/10	2023/7/9
	11,857,902.02	2017/1/25	2023/1/24
长沙金地金泰置业有限公司	14,700,000.00	2021/5/21	2022/5/20
	9,800,000.00	2021/6/2	2022/6/1
	9,800,000.00	2021/6/24	2022/6/23
	9,800,000.00	2021/11/22	2022/11/21
武汉德禄房地产开发有限公司	45,000,000.00	2020/8/30	2021/2/28
	45,000,000.00	2021/3/1	2021/8/28
	45,000,000.00	2021/8/29	2022/2/28
	2,386,849.32	2020/8/30	2021/2/28
	2,386,849.32	2021/3/1	2021/8/28
	2,386,849.32	2021/8/29	2022/2/28
	1,287,883.69	2021/1/1	2021/12/31
越秀(武汉)实业投资有限公司	210,700,000.00	2021/1/12	2021/5/17
	431,200,000.00	2021/1/12	2021/6/21
	19,600,000.00	2021/1/12	2021/7/26
	19,600,000.00	2021/1/12	2021/8/6
	14,700,000.00	2021/1/12	2021/9/7
	44,100,000.00	2021/1/12	2021/9/24
	29,400,000.00	2021/1/12	2021/11/5
	29,400,000.00	2021/1/12	2021/11/18
	39,200,000.00	2021/1/12	2021/12/9
	19,820,911.60	2021/1/12	2021/12/16
阳光城集团浙江置业有限公司	146,822,387.50	2020/12/11	2021/4/8



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2021年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	2,000,000,000.00	2021/4/19	2021/8/23
	1,100,000,000.00	2021/7/2	2021/7/11
	180,000,000.00	2019/3/27	2021/11/28
	500,000,000.00	2019/8/22	2024/7/8
	60,000,000.00	2020/4/21	2021/12/29
	440,000,000.00	2020/4/21	2025/2/27
	500,000,000.00	2020/4/29	2025/2/27
	200,000,000.00	2020/5/27	2021/6/10
	120,000,000.00	2020/5/27	2021/11/28
	180,000,000.00	2020/5/27	2021/12/23
	500,000,000.00	2020/12/28	2021/12/23
	460,000,000.00	2020/12/28	2021/12/27
	40,000,000.00	2020/12/28	2021/12/29
	300,000,000.00	2021/11/29	2023/11/28
	1,000,000,000.00	2021/12/9	2023/12/8
	1,000,000,000.00	2021/12/23	2023/12/22
	400,000,000.00	2019/4/2	2024/2/18
	90,000,000.00	2019/9/9	2024/7/8
	300,000,000.00	2020/9/5	2021/1/4
中交房地产集团	450,000,000.00	2020/9/16	2021/1/4
	60,000,000.00	2020/9/10	2021/8/24
	145,200,000.00	2020/9/10	2024/9/9
	504,000,000.00	2020/10/22	2024/10/22
	350,000,000.00	2019/8/30	2024/7/8
	350,000,000.00	2018/11/29	2021/9/30
	380,000,000.00	2019/1/4	2021/11/12
	100,000,000.00	2019/1/4	2021/11/12
	350,000,000.00	2018/11/29	2021/9/30
	70,000,000.00	2018/12/29	2021/11/12
	60,000,000.00	2019/9/9	2024/7/8
	1,050,181,658.56	2021/6/18	2024/6/17
	177,218,341.44	2021/6/18	2021/11/30
	50,904,091.89	2021/9/9	2021/11/30
	4,199,000.00	2021/9/30	2021/11/30
	70,007,700.32	2021/6/18	2021/11/30
	39,960,000.00	2021/6/18	2021/12/20
	388,533,299.68	2021/6/18	2024/6/17
	15,603,567.11	2021/9/9	2021/11/30
	1,923,075.00	2021/9/30	2021/11/30



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2021年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
云南碧桂园房地产开发有限公司	14,810,544.00	2021/4/29	2023/4/28
中建七局地产集团有限公司	203,518,304.49	2020/10/12	2023/10/11
	9,641,138.46	2020/11/10	2023/10/11
中交鼎信	80,000,000.00	2019/12/11	2023/12/11
	20,000,000.00	2020/4/3	2023/12/11
中交财务有限公司	10,000,000.00	2021/6/24	2021/12/16
	60,000,000.00	2021/6/24	2021/12/29
	40,000,000.00	2021/6/24	2023/6/17
	60,000,000.00	2021/6/24	2023/12/17
	30,000,000.00	2021/6/24	2024/6/17
中交怒江产业扶贫开发有限公司	7,560,000.00	2021/4/29	2023/4/28

注 1: 北京领华房地产开发有限公司于 2022 年将债权全部转让至深圳市卓越商业管理有限公司。

2022 年度, 本集团从关联方拆入资金支付资金使用费, 年利率为 0%-8.00%(2021 年度: 0%-10.00%)。本集团支付的资金使用费的详情见附注十、5(8)。



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出

2022年

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
四川雅恒房地产开发有限公司	35,578,648.06	2021/8/1	2022/1/31
	35,578,648.06	2022/2/1	2022/7/31
	3,300,000.00	2022/8/1	2022/10/27
	32,278,648.06	2022/8/1	2023/7/31
	87,311,774.87	2021/8/1	2022/1/31
	87,311,774.87	2022/2/1	2022/7/31
	87,311,774.87	2022/8/1	2023/7/31
中交富力(北京)置业有限公司	130,000,000.00	2021/7/31	2022/1/30
	130,000,000.00	2022/1/31	2022/7/30
	130,000,000.00	2022/7/31	2023/1/30
	200,000,000.00	2021/7/26	2022/1/25
	200,000,000.00	2022/1/26	2022/7/25
	200,000,000.00	2022/7/26	2023/1/25
	100,000,000.00	2021/9/21	2022/3/20
	100,000,000.00	2022/3/21	2022/9/20
	100,000,000.00	2022/9/21	2023/3/20
	20,000,000.00	2021/10/14	2022/4/13
	20,000,000.00	2022/4/14	2022/10/13
	20,000,000.00	2022/10/14	2023/4/13
中交立达(天津)房地产开发有限公司	35,120,000.00	2021/2/13	2022/2/12
	35,120,000.00	2022/2/13	2022/6/29
苏州金闾诚置业有限公司	14,700,000.00	2021/6/25	2022/2/23
	14,700,000.00	2021/6/25	2022/3/23
	24,500,000.00	2021/6/25	2022/4/21
	14,700,000.00	2021/6/25	2022/5/22
	14,700,000.00	2021/6/25	2022/6/23
	24,500,000.00	2021/6/25	2022/6/24
	24,500,000.00	2022/6/25	2022/7/21
	702,118,565.78	2021/6/25	2022/6/24
	702,118,565.78	2022/6/25	2022/12/24
	702,118,565.78	2022/12/25	2023/6/24



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2022年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
武汉嘉秀房地产开发有限公司	63,700,000.00	2021/6/29	2022/1/6
	24,500,000.00	2021/6/29	2022/5/9
	24,500,000.00	2021/6/29	2022/5/19
	254,800,000.00	2021/6/29	2022/6/28
	254,800,000.00	2022/6/29	2022/12/28
	254,800,000.00	2022/12/29	2023/6/28
	24,500,000.00	2022/12/15	2023/12/14
中交花创(绍兴)置业有限公司(注1)	282,557,004.00	2022/4/20	2022/6/28
	23,492,996.00	2021/7/1	2022/4/17
	271,476,337.00	2021/7/1	2022/6/29
	39,200,000.00	2021/7/6	2022/1/20
	19,600,000.00	2021/7/6	2022/3/31
	25,507,004.00	2021/7/6	2022/4/17
佛山中交房地产开发有限公司	14,211,000.00	2021/12/17	2022/6/16
	14,211,000.00	2022/6/17	2022/12/16
	14,211,000.00	2022/12/17	2023/6/16
	3,789,600.00	2022/1/28	2023/1/27
	3,079,100.00	2022/6/28	2023/6/27
	209,630,000.00	2022/9/16	2023/9/15
	1,886,500.00	2022/10/25	2023/10/24
	1,941,201.90	2022/11/18	2023/11/17
	1,878,582.48	2022/12/20	2023/12/19
佛山香颂置业有限公司	80,529,000.00	2021/12/17	2022/6/16
	80,529,000.00	2022/6/17	2022/12/16
	80,529,000.00	2022/12/17	2023/6/16
	2,842,200.00	2022/1/28	2023/1/27
	1,894,800.00	2022/7/15	2023/7/14
	3,315,900.00	2022/7/15	2023/7/14
	5,210,700.00	2022/8/17	2023/8/16
	261,500,000.00	2022/9/26	2023/9/25
	1,379,100.00	2022/10/25	2023/10/24
	1,281,566.41	2022/11/18	2023/11/17
	1,240,225.54	2022/12/20	2023/12/19



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2022年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
金华雅郡置业有限公司	72,796,079.84	2021/8/12	2022/1/9
	6,453,420.16	2021/9/25	2022/1/9
	13,710,850.00	2021/8/16	2022/1/9
	150,899,324.66	2021/8/16	2022/1/13
	17,304,472.90	2021/8/16	2022/6/27
	19,570,600.00	2021/8/16	2022/6/9
郑州滨悦房地产开发有限公司	16,039,440.00	2021/4/11	2022/4/10
	16,039,440.00	2022/4/11	2022/10/10
	16,039,440.00	2022/10/11	2022/10/12
	92,225,200.00	2021/4/11	2022/4/10
	92,225,200.00	2022/4/11	2022/10/10
	92,225,200.00	2022/10/11	2023/4/10
	18,000,000.00	2021/4/11	2022/4/10
	18,000,000.00	2022/4/11	2022/10/10
	18,000,000.00	2022/10/11	2023/4/10
	11,833,265.90	2021/4/11	2022/4/10
	11,833,265.90	2022/4/11	2022/10/10
	11,833,265.90	2022/10/11	2023/4/10
北京茂康企业管理有限公司	72,100,000.00	2021/11/26	2022/5/25
	72,100,000.00	2022/5/26	2022/11/25
	166,439,000.00	2021/11/26	2022/5/25
	166,439,000.00	2022/5/26	2022/11/25
	19,181,817.49	2021/12/29	2022/6/28
	19,181,817.49	2022/6/29	2022/12/28
	19,181,817.49	2022/12/29	2023/12/28
	416,500,000.00	2021/1/15	2022/1/14
厦门中泓房地产有限公司	416,500,000.00	2022/1/15	2022/7/14
	416,500,000.00	2022/7/15	2024/1/14
	244,950,000.00	2021/2/20	2022/1/27
	95,530,500.00	2021/2/20	2022/3/13
云南碧桂园房地产开发有限公司	14,697,000.00	2021/4/2	2022/3/13
	53,334,154.15	2021/2/9	2022/1/4
安宁金城华辉房地产开发有限公司	100,800,000.00	2021/6/6	2022/6/5
	100,800,000.00	2022/6/6	2023/6/5
	67,200,000.00	2021/10/16	2022/10/14
	67,200,000.00	2022/10/15	2023/10/14
	17,760,000.00	2021/4/26	2022/1/20
	15,840,000.00	2021/4/26	2022/4/25
	15,840,000.00	2022/4/26	2023/4/25



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2022年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
北京金地致远企业管理咨询有限公司	57,680,000.00	2021/11/26	2022/5/24
	76,720,000.00	2021/11/26	2022/5/24
	7,336,000.00	2021/11/26	2022/5/25
	7,336,000.00	2022/5/26	2022/6/20
	9,520,000.00	2021/11/26	2022/5/25
	9,520,000.00	2022/5/26	2022/6/28
	1,820,000.00	2021/11/26	2022/5/25
	1,820,000.00	2022/5/26	2022/7/11
	13,440,000.00	2021/11/26	2022/5/25
	13,440,000.00	2022/5/26	2022/7/25
	11,900,000.00	2021/11/26	2022/5/25
	11,900,000.00	2022/5/26	2022/8/10
	12,415,200.00	2021/11/26	2022/5/25
	12,415,200.00	2022/5/26	2022/8/25
	1,584,800.00	2021/12/29	2022/6/28
	1,584,800.00	2022/6/29	2022/8/25
	13,760,653.99	2021/12/29	2022/6/28
	13,760,653.99	2022/6/29	2022/9/2
	13,119,346.01	2021/1/15	2022/9/2
	26,880,000.00	2021/1/15	2022/9/20
	293,200,653.99	2021/1/15	2022/1/14
	8,400,000.00	2022/1/15	2022/7/14
	8,400,000.00	2022/7/15	2022/10/13
	8,400,000.00	2022/1/15	2022/7/14
	8,400,000.00	2022/7/15	2022/10/20
	168,000,000.00	2022/1/15	2022/7/14
	168,000,000.00	2022/7/15	2022/11/24
	9,447,200.00	2022/1/15	2022/7/14
	9,447,200.00	2022/7/15	2022/12/8
	98,953,453.99	2022/1/15	2022/7/14
	98,953,453.99	2022/7/15	2024/1/14
中交云南建设投资发展有限公司	30,000,000.00	2021/3/2	2022/1/20
	90,000,000.00	2021/6/6	2022/6/5
	90,000,000.00	2022/6/6	2023/6/5
	60,000,000.00	2021/10/16	2022/10/15
	60,000,000.00	2022/10/16	2023/10/15



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2022年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
华润置地控股有限公司	24,500,000.00	2021/5/14	2022/12/31
	269,500,000.00	2021/5/14	2023/5/13
	196,000,000.00	2021/6/28	2023/5/13
	147,000,000.00	2021/7/29	2023/5/13
	73,500,000.00	2021/8/31	2023/5/13
	73,500,000.00	2021/9/28	2023/5/13
	24,500,000.00	2021/9/29	2023/5/13
	98,000,000.00	2021/10/27	2023/5/13
	98,000,000.00	2021/11/23	2023/5/13
	147,000,000.00	2021/12/16	2023/5/13
	98,000,000.00	2022/1/5	2023/5/13
	49,000,000.00	2022/1/17	2023/5/13
	49,000,000.00	2022/2/25	2022/12/31
	98,000,000.00	2022/2/25	2022/7/1
	245,000,000.00	2022/2/25	2022/4/27
	147,000,000.00	2022/3/7	2024/3/6
	196,000,000.00	2022/4/8	2024/4/7
	98,000,000.00	2022/4/28	2024/4/27
	29,400,000.00	2022/6/21	2024/6/20
	19,600,000.00	2022/7/1	2024/6/30
	98,000,000.00	2022/7/5	2022/12/31
	49,000,000.00	2022/8/29	2022/12/31
	49,000,000.00	2022/9/19	2022/12/31
	17,150,000.00	2022/9/23	2024/9/22
重庆市金科宸居置业有限公司	39,920,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	39,920,000.00	2022/9/24	2022/12/23
	39,920,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	9,980,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	9,980,000.00	2022/9/24	2022/12/23
	9,980,000.00	2022/12/24	2023/12/23



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2022年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
重庆金科房地产开发有限公司	45,500,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	45,500,000.00	2022/9/24	2022/12/23
	45,500,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	21,000,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	21,000,000.00	2022/9/24	2022/12/23
	21,000,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	3,500,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	3,500,000.00	2022/9/24	2022/12/23
	3,500,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	21,000,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	21,000,000.00	2022/9/24	2022/12/23
	21,000,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	17,500,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	17,500,000.00	2022/9/24	2022/12/23
	17,500,000.00	2022/12/24	2023/12/23
厦门大唐房地产集团有限公司	39,000,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	39,000,000.00	2022/9/24	2022/12/23
	39,000,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	18,000,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	18,000,000.00	2022/9/24	2022/12/23
	18,000,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	3,000,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	3,000,000.00	2022/9/24	2022/12/23
	3,000,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	18,000,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	18,000,000.00	2022/9/24	2022/12/23
	18,000,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	15,000,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	15,000,000.00	2022/9/24	2022/12/23
	15,000,000.00	2022/12/24	2023/12/23



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2022年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
郑州展腾置业有限公司	66,000,000.00	2021/7/9	2022/5/11
	33,000,000.00	2021/7/14	2022/5/11
	82,500,000.00	2021/7/9	2022/7/10
	33,000,000.00	2021/7/9	2022/8/11
	19,800,000.00	2021/7/9	2022/8/25
	9,900,000.00	2021/7/9	2022/9/14
	23,100,000.00	2021/7/9	2022/10/12
	23,100,000.00	2021/7/9	2022/10/27
	30,300,369.00	2021/7/9	2024/12/1
	33,000,000.00	2021/7/9	2024/12/1
	16,500,000.00	2021/7/14	2024/12/1
	17,528,413.34	2021/6/11	2022/3/13
	25,032,386.66	2021/6/25	2022/3/13
重庆葆和房地产开发有限公司	57,827,700.00	2021/6/11	2022/3/13
	73,455,000.00	2021/6/11	2022/5/31
	26,933,500.00	2021/6/11	2022/6/10
	26,933,500.00	2022/6/11	2022/6/29
	97,940,000.00	2021/6/11	2022/6/10
	97,940,000.00	2022/6/11	2022/6/30
	40,112,300.00	2021/6/11	2022/6/10
	40,112,300.00	2022/6/11	2022/7/25
	37,750,000.00	2021/12/7	2022/7/25
	20,077,700.00	2022/1/21	2022/7/25
	92,654,086.66	2021/6/11	2022/6/10
	92,654,086.66	2022/6/11	2022/12/10
	92,654,086.66	2022/12/11	2023/6/10
重庆铭秉房地产开发有限公司	71,583,256.80	2021/6/11	2022/6/10
	71,583,256.80	2022/6/11	2022/12/10
	71,583,256.80	2022/12/11	2023/6/10
	47,652,000.00	2021/6/11	2022/6/10
	47,652,000.00	2022/6/11	2022/12/10
	47,652,000.00	2022/12/11	2023/6/10
	7,590,000.00	2021/6/28	2022/6/27
	7,590,000.00	2022/6/28	2022/12/27
	7,590,000.00	2022/12/28	2023/6/27
	198,000.00	2022/4/29	2023/4/28
	264,000.00	2022/8/8	2023/8/7



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2022年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
重庆铭勤房地产开发有限公司	38,695,536.00	2021/6/11	2022/6/10
	38,695,536.00	2022/6/11	2022/12/10
	38,695,536.00	2022/12/11	2023/6/10
	25,740,000.00	2021/6/11	2022/6/10
	25,740,000.00	2022/6/11	2022/12/10
	25,740,000.00	2022/12/11	2023/6/10
	5,148,000.00	2021/6/28	2022/6/27
	5,148,000.00	2022/6/28	2022/12/27
	5,148,000.00	2022/12/28	2023/6/27
	198,000.00	2021/6/28	2022/4/28
	264,000.00	2021/6/28	2022/6/27
	264,000.00	2022/6/28	2022/8/7
	22,372,581.00	2021/7/16	2022/7/15
	22,372,581.00	2022/7/16	2023/1/15
	98,000,000.00	2021/9/16	2022/9/15
	98,000,000.00	2022/9/16	2023/9/15
金地(集团)股份有限公司	31,900,000.00	2020/5/13	2022/12/26
	7,540,000.00	2020/6/30	2022/12/26
	17,400,000.00	2020/9/28	2022/12/26
	29,000,000.00	2020/11/26	2022/12/26
	59,160,000.00	2021/1/29	2022/12/26
	45,240,000.00	2021/1/29	2024/1/28
	58,000,000.00	2021/3/1	2024/2/29
	14,500,000.00	2021/4/22	2024/4/21
	29,000,000.00	2021/7/12	2024/7/11
	26,100,000.00	2021/9/23	2024/9/22
	29,000,000.00	2021/12/20	2024/12/19
	63,488,700.00	2022/1/1	2022/5/4
	99,042,372.00	2022/1/1	2022/12/20
	99,042,372.00	2022/12/21	2023/6/20
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司(注2)	208,935,540.00	2022/1/1	2023/8/6
	13,621,212.00	2022/1/1	2023/6/20
	2,096,589.26	2022/1/1	2023/8/9
	3,380,279.31	2022/1/1	2023/9/8
	408,541,642.77	2022/1/7	2024/1/6
	3,887,119.44	2022/1/14	2024/1/13
	11,449,177.92	2022/2/23	2024/2/22



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2022年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
北京铭海置业有限公司	5,000,000.00	2022/7/27	2022/9/14
	5,000,000.00	2022/7/27	2022/9/27
	5,000,000.00	2022/7/27	2022/10/6
	5,000,000.00	2022/7/27	2022/10/24
	5,000,000.00	2022/7/27	2022/10/30
	5,000,000.00	2022/7/27	2022/11/20
	5,000,000.00	2022/7/27	2022/11/28
	5,000,000.00	2022/7/27	2022/12/26
苏州隼泽房地产开发有限公司	98,000,000.00	2022/9/6	2025/9/5
	20,580,000.00	2022/9/20	2025/9/19
	29,400,000.00	2022/10/14	2025/10/13
	83,300,000.00	2022/11/18	2025/11/17
	13,720,000.00	2022/12/16	2025/12/15
合肥和冉房地产开发有限公司	52,800,000.00	2022/10/21	2022/10/27
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	23,760,000.00	2022/6/10	2023/6/9
厦门悦盈企业咨询有限公司	160,000.00	2022/5/19	2023/5/18
厦门保润房地产开发有限公司	11,520,000.00	2022/4/18	2022/7/14
	526,080,000.00	2022/6/7	2022/7/14
	67,200,000.00	2022/6/7	2022/9/29
	19,200,000.00	2022/6/7	2022/10/27
	55,680,000.00	2022/6/7	2022/11/15
	15,360,000.00	2022/6/7	2022/12/1
	38,400,000.00	2022/6/7	2022/12/4
	96,000,000.00	2022/6/7	2022/12/21
	134,400,000.00	2022/6/7	2022/12/28
	17,819,856.00	2022/6/7	2022/12/29
	30,180,144.00	2022/6/14	2022/12/29
	27,611,856.00	2022/6/14	2023/6/13
	9,600,000.00	2022/9/22	2023/9/21
苏州华虞地产有限公司(注3)	232,750,000.00	2022/3/7	2022/9/29
	52,250,000.00	2022/9/19	2022/9/29



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2022年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
越秀(武汉)实业投资有限公司	318,500,000.00	2022/3/9	2023/3/9
	49,000,000.00	2022/4/13	2023/4/13
	19,600,000.00	2022/5/29	2023/5/27
	14,700,000.00	2022/6/23	2023/6/23
	9,800,000.00	2022/10/14	2023/10/13
台州滨帆房地产开发有限公司	66,150,000.00	2022/1/12	2022/3/10
	70,000,000.00	2022/1/12	2022/3/13
	22,925,000.00	2022/1/12	2022/3/14
	7,000,000.00	2022/1/12	2022/3/14
	8,925,000.00	2022/1/20	2022/3/14
	1,575,000.00	2022/1/20	2023/1/19
	17,500,000.00	2022/1/20	2022/8/28
	70,700,000.00	2022/2/24	2023/2/23
杭州缤祝企业管理有限公司(注4)	52,500,000.00	2022/1/12	2022/9/14
	17,500,000.00	2022/1/12	2022/9/30
	68,600,000.00	2022/1/12	2022/9/30
	66,500,000.00	2022/8/29	2022/9/30
台州滨交房地产开发有限公司(注4)	17,500,000.00	2022/10/1	2022/10/31
	68,600,000.00	2022/10/1	2023/3/28
	66,500,000.00	2022/10/1	2023/8/28
合肥金中京湖房地产开发有限公司	49,000,000.00	2022/6/30	2022/7/31
	18,620,000.00	2022/6/30	2022/8/15
合肥和宸房地产开发有限公司	433,587.33	2022/7/29	2022/8/24



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2021年

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
四川雅恒房地产开发有限公司	13,200,000.00	2020/8/1	2021/1/19
	9,900,000.00	2020/8/1	2021/1/31
	9,900,000.00	2021/2/1	2021/5/17
	35,578,648.06	2020/8/1	2021/1/31
	35,578,648.06	2021/2/1	2021/7/31
	35,578,648.06	2021/8/1	2022/1/31
	87,311,774.87	2020/8/1	2021/1/31
	87,311,774.87	2021/2/1	2021/7/31
	87,311,774.87	2021/8/1	2022/7/31
杭州康欣置业有限公司	2,670,000.00	2020/10/1	2021/1/10
	2,030,000.00	2020/10/1	2021/1/13
	4,358,824.06	2020/10/1	2021/1/19
	2,791,175.94	2019/1/31	2021/1/19
	12,850,000.00	2019/1/31	2021/1/21
中交富力(北京)置业有限公司	130,000,000.00	2020/7/31	2021/1/30
	130,000,000.00	2021/1/31	2021/7/30
	130,000,000.00	2021/7/31	2022/1/30
	200,000,000.00	2020/7/26	2021/1/25
	200,000,000.00	2021/1/26	2021/7/25
	200,000,000.00	2021/7/26	2022/1/25
	100,000,000.00	2020/3/20	2021/3/19
	100,000,000.00	2021/3/20	2021/9/20
	100,000,000.00	2021/9/21	2022/3/20
	20,000,000.00	2020/4/13	2021/4/13
	20,000,000.00	2021/4/14	2021/10/13
	20,000,000.00	2021/10/14	2022/4/13
中交立达(天津)房地产开发有限公司	21,800,000.00	2020/12/20	2021/4/22
	4,880,000.00	2020/2/13	2021/2/12
	4,880,000.00	2021/2/13	2021/4/22
	6,660,000.00	2020/10/30	2021/4/22
	60,000,000.00	2020/2/13	2021/2/12
	60,000,000.00	2021/2/13	2021/7/14
	40,000,000.00	2020/2/13	2021/2/12
	40,000,000.00	2021/2/13	2021/12/1
	60,000,000.00	2020/2/13	2021/2/12
	60,000,000.00	2021/2/13	2021/12/30
	35,120,000.00	2020/2/13	2021/2/12
	35,120,000.00	2021/2/13	2022/2/12



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2021年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
厦门润悦雅颂房地产有限公司	84,825,000.00	2020/2/6	2021/1/3
	1,017,900.00	2020/2/6	2021/1/3
	15,947,100.00	2020/2/6	2021/1/3
	30,537,000.00	2020/2/6	2021/1/25
	13,572,000.00	2020/6/29	2021/5/13
	33,930,000.00	2020/2/6	2021/2/5
	33,930,000.00	2021/2/6	2021/2/22
	67,860,000.00	2020/2/6	2021/2/5
	67,860,000.00	2021/2/6	2021/3/18
	38,680,200.00	2020/2/6	2021/2/5
	38,680,200.00	2021/2/6	2021/3/30
	48,340,652.79	2020/2/6	2021/2/5
	48,340,652.79	2021/2/6	2021/5/12
	40,555,947.21	2020/6/29	2021/4/6
	40,555,947.21	2021/4/7	2021/5/12
	84,825,000.00	2020/6/29	2021/4/6
	84,825,000.00	2021/4/7	2021/5/20
	20,358,000.00	2020/6/29	2021/4/6
	20,358,000.00	2021/4/7	2021/5/26
	33,930,000.00	2020/6/29	2021/4/6
	33,930,000.00	2021/4/7	2021/6/9
	67,860,000.00	2020/6/29	2021/4/6
	67,860,000.00	2021/4/7	2021/6/21
	67,860,000.00	2020/6/29	2021/4/6
	67,860,000.00	2021/4/7	2021/7/11
	33,930,000.00	2020/6/29	2021/4/6
	33,930,000.00	2021/4/7	2021/7/22
	33,930,000.00	2020/6/29	2021/4/6
	33,930,000.00	2021/4/7	2021/8/26
	10,339,052.79	2020/6/29	2021/4/6
	10,339,052.79	2021/4/7	2021/9/13
	16,965,000.00	2020/7/20	2021/4/6
	16,965,000.00	2021/4/7	2021/9/13
温州中交梁辉置业有限公司	25,000,000.00	2020/7/1	2021/1/24
	37,500,000.00	2020/7/1	2021/4/22
	24,027,150.00	2020/7/1	2021/5/26



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2021年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
北京毓秀置业有限公司	30,000,000.00	2020/3/20	2021/1/28
	16,000,000.00	2020/3/20	2021/2/4
	16,000,000.00	2020/3/20	2021/2/12
	16,000,000.00	2021/2/13	2021/2/19
	26,000,000.00	2020/3/20	2021/2/12
	26,000,000.00	2021/2/13	2021/3/9
	30,000,000.00	2020/3/20	2021/2/12
	30,000,000.00	2021/2/13	2021/3/18
	20,000,000.00	2020/3/20	2021/2/12
	20,000,000.00	2021/2/13	2021/3/31
	46,000,000.00	2020/3/20	2021/2/12
	46,000,000.00	2021/2/13	2021/4/13
	79,800,000.00	2020/3/20	2021/2/12
	79,800,000.00	2021/2/13	2021/4/29
	10,000,000.00	2020/3/20	2021/2/12
	10,000,000.00	2021/2/13	2021/5/31
	40,000,000.00	2020/3/20	2021/2/12
	40,000,000.00	2021/2/13	2021/7/1
	20,000,000.00	2020/3/20	2021/2/12
	20,000,000.00	2021/2/13	2021/7/26
	20,000,000.00	2020/3/20	2021/2/12
	20,000,000.00	2021/2/13	2021/8/6
	20,000,000.00	2020/3/20	2021/2/12
	20,000,000.00	2021/2/13	2021/8/12
	20,000,000.00	2021/8/13	2021/8/16
	11,578,463.52	2020/3/20	2021/2/12
	11,578,463.52	2021/2/13	2021/8/12
	11,578,463.52	2021/8/13	2021/8/18
	8,421,536.48	2020/3/25	2021/2/12
	8,421,536.48	2021/2/13	2021/8/12
	8,421,536.48	2021/8/13	2021/8/18
	20,000,000.00	2020/3/25	2021/2/12
	20,000,000.00	2021/2/13	2021/8/12
	20,000,000.00	2021/8/13	2021/8/24
	20,000,000.00	2020/3/25	2021/2/12
	20,000,000.00	2021/2/13	2021/8/12
	20,000,000.00	2021/8/13	2021/8/25
	40,000,000.00	2020/3/25	2021/2/12
	40,000,000.00	2021/2/13	2021/8/12
	40,000,000.00	2021/8/13	2021/8/31



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2021年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
北京毓秀置业有限公司(续)	40,000,000.00	2020/3/25	2021/2/12
	40,000,000.00	2021/2/13	2021/8/12
	40,000,000.00	2021/8/13	2021/9/9
	40,000,000.00	2020/3/25	2021/2/12
	40,000,000.00	2021/2/13	2021/8/12
	40,000,000.00	2021/8/13	2021/9/14
	20,000,000.00	2020/3/25	2021/2/12
	20,000,000.00	2021/2/13	2021/8/12
	20,000,000.00	2021/8/13	2021/9/22
	400,000.00	2020/3/25	2021/2/12
	400,000.00	2021/2/13	2021/8/12
	400,000.00	2021/8/13	2021/9/26
	30,000,000.00	2020/8/14	2021/2/12
	30,000,000.00	2021/2/13	2021/8/12
	30,000,000.00	2021/8/13	2021/9/26
北京铭海置业有限公司	10,000,000.00	2020/3/30	2021/1/4
	100,000,000.00	2020/3/30	2021/1/8
	100,000,000.00	2020/3/30	2021/1/15
	80,000,000.00	2020/3/30	2021/1/28
	46,440,000.00	2020/3/30	2021/1/29
	10,000,000.00	2020/3/30	2021/2/3
	13,964,000.00	2020/3/30	2021/2/12
	13,964,000.00	2021/2/24	2021/3/31
	10,000,000.00	2020/3/30	2021/3/29
	10,000,000.00	2021/2/24	2021/5/10
	10,000,000.00	2020/3/30	2021/3/29
	10,000,000.00	2021/2/24	2021/9/19
	10,000,000.00	2020/3/30	2021/2/23
	10,000,000.00	2021/2/24	2021/7/1
	10,000,000.00	2020/3/30	2021/2/23
	10,000,000.00	2021/2/24	2021/7/2
	10,000,000.00	2020/3/30	2021/2/23
	10,000,000.00	2021/2/24	2021/7/2
	20,000,000.00	2020/3/30	2021/2/23
	20,000,000.00	2021/2/24	2021/7/18
	48,036,000.00	2020/3/30	2021/2/23
	48,036,000.00	2021/2/24	2021/8/23
	48,036,000.00	2021/8/24	2021/10/1
	19,000,000.00	2020/9/14	2021/9/13
	19,000,000.00	2021/9/14	2021/10/1



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2021年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
北京铭海置业有限公司(续)	3,000,000.00	2020/10/23	2021/9/13
	3,000,000.00	2021/9/14	2021/10/1
	9,964,000.00	2020/11/18	2021/9/13
	9,964,000.00	2021/9/14	2021/10/1
苏州金闾诚置业有限公司	121,523,185.00	2021/6/25	2021/6/25
	24,500,000.00	2021/6/25	2021/9/16
	14,700,000.00	2021/6/25	2021/12/27
	809,918,565.78	2021/6/25	2022/6/24
武汉嘉秀房地产开发有限公司	147,000,000.00	2021/6/29	2021/12/20
	171,500,000.00	2021/6/29	2021/12/26
	367,500,000.00	2021/6/29	2022/6/28
中交花创(绍兴)置业有限公司	121,523,185.00	2021/6/25	2021/6/25
	19,600,000.00	2021/7/6	2021/7/16
	39,200,000.00	2021/7/6	2021/8/18
	84,307,004.00	2021/7/6	2022/7/5
	48,860,667.00	2021/7/1	2021/7/5
	294,969,333.00	2021/7/1	2022/6/30
佛山中交房地产开发有限公司	14,211,000.00	2020/6/18	2021/6/16
	14,211,000.00	2021/6/17	2021/12/16
	14,211,000.00	2021/12/17	2022/12/16
	23,685,000.00	2020/6/18	2021/4/6
佛山香颂置业有限公司	80,529,000.00	2020/12/18	2021/6/16
	80,529,000.00	2021/6/17	2021/12/16
	80,529,000.00	2021/12/17	2022/12/16
	23,685,000.00	2020/12/18	2021/4/6
金华雅郡置业有限公司	72,796,079.84	2021/8/12	2023/8/11
	6,453,420.16	2021/8/16	2023/8/12
	201,485,247.56	2021/9/25	2022/7/21



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2021年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
郑州滨悦房地产开发有限公司	44,000,000.00	2020/4/8	2021/4/10
	44,000,000.00	2021/4/11	2022/4/10
	24,000,000.00	2020/4/13	2021/4/10
	24,000,000.00	2021/4/11	2022/4/10
	20,000,000.00	2020/2/10	2021/4/10
	20,000,000.00	2021/4/11	2021/5/20
	15,000,000.00	2020/2/10	2021/4/10
	15,000,000.00	2021/4/11	2021/8/2
	40,000,000.00	2020/2/10	2021/4/10
	40,000,000.00	2021/4/11	2021/9/17
	32,000,000.00	2020/2/10	2021/4/10
	32,000,000.00	2021/4/11	2021/10/11
	23,763,040.00	2020/2/10	2021/4/10
	23,763,040.00	2021/4/11	2022/4/10
	7,731,440.40	2020/2/10	2021/4/10
	7,731,440.40	2021/4/11	2022/4/10
	3,770,159.60	2020/3/9	2021/4/10
	3,770,159.60	2021/4/11	2022/4/10
	1,000,000.00	2020/6/24	2021/4/10
	1,000,000.00	2021/4/11	2022/4/10
	4,000,000.00	2020/7/22	2021/4/10
	4,000,000.00	2021/4/11	2022/4/10
	18,000,000.00	2020/8/24	2021/4/10
	18,000,000.00	2021/4/11	2022/4/10
	11,833,265.90	2020/11/11	2021/4/10
	11,833,265.90	2021/4/11	2022/4/10



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2021年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
北京金地致远企业管理咨询有限公司	57,680,000.00	2020/11/26	2021/11/25
	57,680,000.00	2021/11/26	2022/11/25
	133,151,200.00	2020/11/26	2021/11/25
	133,151,200.00	2021/11/26	2022/5/25
	56,000,000.00	2020/11/26	2021/5/12
	142,368,800.00	2020/11/26	2021/11/8
	15,345,453.99	2020/11/26	2021/12/28
	15,345,453.99	2021/12/29	2022/6/28
	333,200,000.00	2021/1/15	2022/1/14
	70,000,000.00	2020/11/26	2021/5/12
北京茂康企业管理有限公司	177,961,000.00	2020/11/26	2021/11/8
	72,100,000.00	2020/11/26	2021/11/25
	72,100,000.00	2021/11/26	2022/11/25
	166,439,000.00	2020/11/26	2021/11/25
	166,439,000.00	2021/11/26	2022/5/25
	19,181,817.49	2020/11/26	2021/12/28
	19,181,817.49	2021/12/29	2022/6/28
	416,500,000.00	2021/1/15	2022/1/14
	37,714,600.00	2020/10/9	2021/4/30
	23,461,400.00	2020/10/9	2021/4/30
福州梁颂房地产开发有限公司	35,686,000.00	2020/10/9	2021/5/25
	25,490,000.00	2020/10/9	2021/7/2
	15,869,560.00	2020/10/9	2021/9/3
	9,620,440.00	2021/1/14	2021/9/3
	175,560.00	2021/1/14	2021/9/18
	17,667,440.00	2021/3/8	2021/9/18
	64,300,560.00	2021/3/8	2021/9/30
	216,810,000.00	2021/3/8	2021/9/30
	4,104,000.00	2020/10/9	2021/9/30
	1,540,000.00	2020/10/9	2021/9/30
	400,000.00	2021/1/14	2021/9/30
	12,200,000.00	2021/3/8	2021/9/30



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2021年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
厦门中泓房地产有限公司	340,480,500.00	2021/2/20	2024/2/19
	14,697,000.00	2021/4/2	2024/4/1
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	73,095,878.61	2018/9/18	2021/1/28
	52,668,000.00	2018/9/18	2021/4/28
	22,737,544.18	2018/9/18	2021/6/24
云南碧桂园房地产开发有限公司	49,000,000.00	2021/2/9	2021/9/16
	4,004,292.85	2021/2/9	2021/12/21
	53,334,154.15	2021/2/9	2022/2/8
昆明金玺房地产开发有限公司	33,600,000.00	2020/3/2	2021/3/1
	100,800,000.00	2020/8/28	2021/6/5
安宁金域华辉房地产开发有限公司	100,800,001.00	2021/6/6	2022/6/5
	67,200,000.00	2020/10/16	2021/10/15
	67,200,000.00	2021/10/16	2022/10/14
	33,600,000.00	2021/4/26	2022/4/25
	90,000,000.00	2020/6/6	2021/6/5
中交云南建设投资发展有限公司	90,000,000.00	2021/6/6	2022/6/5
	60,000,000.00	2020/10/16	2021/10/15
	60,000,000.00	2021/10/16	2022/10/15
	30,000,000.00	2020/3/2	2021/3/1
	30,000,000.00	2021/3/2	2022/2/28
	294,000,000.00	2021/5/14	2023/5/13
华润置地控股有限公司	196,000,000.00	2021/6/28	2023/5/13
	147,000,000.00	2021/7/29	2023/5/13
	73,500,000.00	2021/8/31	2023/5/13
	73,500,000.00	2021/9/28	2023/5/13
	24,500,000.00	2021/9/29	2023/5/13
	98,000,000.00	2021/10/27	2023/5/13
	98,000,000.00	2021/11/23	2023/5/13
	147,000,000.00	2021/12/16	2023/5/13



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2021年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
重庆金科房地产开发有限公司	45,500,000.00	2020/9/24	2021/9/23
	45,500,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	21,000,000.00	2020/12/15	2021/9/23
	21,000,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	3,500,000.00	2021/2/9	2021/9/23
	3,500,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	21,000,000.00	2021/3/17	2021/9/23
	21,000,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	17,500,000.00	2021/4/19	2021/9/23
	17,500,000.00	2021/9/24	2022/9/23
厦门大唐房地产集团有限公司	39,000,000.00	2020/9/24	2021/9/23
	39,000,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	18,000,000.00	2020/12/15	2021/9/23
	18,000,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	3,000,000.00	2021/2/9	2021/9/23
	3,000,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	18,000,000.00	2021/3/17	2021/9/23
	18,000,000.00	2021/9/24	2022/9/23
重庆市金科宸居置业有限公司	15,000,000.00	2021/4/19	2021/9/23
	15,000,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	39,920,000.00	2020/9/24	2021/9/23
	39,920,000.00	2021/9/24	2022/9/23
郑州展腾置业有限公司	9,980,000.00	2020/12/15	2021/9/23
	9,980,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	254,700,369.00	2021/7/1	2021/12/30
	320,700,369.00	2021/7/9	2024/12/1
重庆葆和房地产开发有限公司	33,000,000.00	2021/7/14	2024/12/1
	16,500,000.00	2021/7/14	2024/12/1
	406,451,000.00	2021/6/11	2022/6/10
	25,032,386.66	2021/6/25	2022/6/24
重庆铭秉房地产开发有限公司	37,750,000.00	2021/12/7	2022/12/6
	119,235,256.80	2021/6/11	2022/6/10
	7,590,000.00	2021/6/28	2022/6/27
重庆铭勤房地产开发有限公司	64,435,536.00	2021/6/11	2022/6/10
	5,610,000.00	2021/6/28	2022/6/27
	22,372,581.00	2021/7/16	2022/7/15



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2021年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
金地(集团)股份有限公司	98,000,000.00	2020/9/16	2021/9/15
	98,000,000.00	2021/9/16	2022/9/15
	43,500,000.00	2020/3/20	2021/12/29
	17,400,000.00	2020/4/22	2021/12/29
	25,800,000.00	2020/5/13	2021/12/29
	300,000.00	2020/5/13	2021/12/29
	31,900,000.00	2020/5/13	2023/5/12
	7,540,000.00	2020/6/30	2023/6/29
	17,400,000.00	2020/9/28	2023/9/27
	29,000,000.00	2020/11/26	2023/11/25
	104,400,000.00	2021/1/29	2024/1/28
	58,000,000.00	2021/3/1	2024/2/29
	14,500,000.00	2021/4/22	2024/4/21
	29,000,000.00	2021/7/12	2024/7/11
	26,100,000.00	2021/9/23	2024/9/22
	29,000,000.00	2021/12/20	2024/12/19
成都睿迹城市建设开发有限公司(注2)	162,531,072.00	2021/9/23	2022/12/20
	208,935,540.00	2021/9/23	2023/2/6
	13,621,212.00	2021/9/23	2023/6/20
	2,096,589.26	2021/9/23	2023/8/9
	3,380,279.31	2021/9/23	2023/9/8

注 1: 中交花创(绍兴)置业有限公司于 2022 年 6 月 30 日合并入本集团, 合并前作为联营公司与本集团发生的交易为关联交易。

注 2: 成都睿迹城市建设开发有限公司于 2022 年将债权全部转让至成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司。

注 3: 苏州华虞地产有限公司于 2022 年 9 月 30 日合并入本集团, 合并前作为联营企业与本集团发生的交易为关联交易。

注 4: 杭州缤祝企业管理有限公司于 2022 年将债权全部转让至台州滨交房地产开发有限公司。

2022 年度, 本集团向关联方拆出资金收取资金使用费, 年利率为 0%-10.00%(2021 年度: 0%-10.00%)。本集团收取的资金使用费的详情见附注十、5(9)。



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(8) 支付资金使用费(利息支出)

关联方	2022年	2021年
中交房地产集团	700,677,777.89	551,066,555.66
深圳市卓越商业管理有限公司	68,251,586.47	-
福州中梁耀房地产开发有限公司	19,398,952.33	26,245,843.62
金广文旅产业发展(山东)有限公司	13,427,950.01	27,513,205.48
济南市中控股集团有限公司	13,209,863.01	27,513,205.48
厦门润悦雅颂房地产有限公司	12,791,638.36	1,156,782.47
云南碧桂园房地产开发有限公司	10,514,796.33	801,798.22
中建七局地产集团有限公司	9,453,778.17	17,052,755.43
中交财务有限公司	9,219,743.30	4,554,234.03
中交鼎信	8,000,000.00	8,942,465.76
南京隽耀房地产开发有限公司	5,580,000.00	3,122,222.22
常熟市城市经营投资有限公司	2,272,108.69	-
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	2,196,146.10	6,052,249.56
温州中交梁耀置业有限公司	1,743,754.04	159,461.92
成都中交花源美庐置业有限公司	1,423,986.11	1,267,727.77
北京路劲隽御房地产开发有限公司	1,001,777.78	13,121,333.33
武汉德禄房地产开发有限公司	612,783.37	3,893,978.65
华润置地控股有限公司	129,968.70	30,199,607.33
中交怒江产业扶贫开发有限公司	89,477.26	409,275.62
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	82,507.57	97,508.94
中交花创(绍兴)置业有限公司	35,068.49	-
北京领华房地产开发有限公司	-	98,911,362.76
保利海西实业有限公司	-	47,341,758.33
越秀(武汉)实业投资有限公司	-	42,590,046.06
上海花样年房地产开发有限公司	-	15,766,575.64
深圳市润投咨询有限公司	-	6,733,375.83
青岛城投新城开发建设有限公司	-	6,671,566.02
青岛嘉宏德顺置业有限公司	-	6,427,088.70
建发房地产集团有限公司	-	5,134,203.05
阳光城集团浙江置业有限公司	-	3,153,664.43
绍兴花美房地产开发有限公司	-	772,898.63
常州路劲房地产开发有限公司	-	621,866.67
合计	880,113,663.98	957,294,617.61



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(9) 收取资金使用费(利息收入)

关联方	2022年	2021年
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	61,091,573.93	-
苏州金闾诚置业有限公司	48,955,886.16	58,211,660.94
厦门保润房地产开发有限公司	34,445,778.31	-
武汉嘉秀房地产开发有限公司	23,469,847.51	32,301,499.09
金地(集团)股份有限公司	22,018,113.20	22,134,368.02
合肥金中京湖房地产开发有限公司	15,655,859.97	-
华润置地控股有限公司	14,984,456.17	17,390,377.34
中交花创(绍兴)置业有限公司	14,643,768.59	18,493,154.39
台州滨交房地产开发有限公司	13,479,948.31	-
重庆葆和房地产开发有限公司	12,998,012.28	13,735,465.66
台州滨帆房地产开发有限公司	11,818,547.43	-
郑州展腾置业有限公司	10,669,928.32	15,281,266.32
合肥和冉房地产开发有限公司	10,499,292.45	-
重庆铭秉房地产开发有限公司	10,429,222.65	6,347,668.54
郑州滨悦房地产开发有限公司	10,223,330.14	15,606,458.64
广州市城市建设开发有限公司	9,744,984.23	-
安宁金城华辉房地产开发有限公司	7,584,313.26	7,846,325.15
重庆铭勤房地产开发有限公司	7,575,601.60	4,432,163.55
合肥和宸房地产开发有限公司	7,531,831.88	-
重庆金科房地产开发有限公司	6,607,591.11	6,141,292.32
苏州华虞地产有限公司	6,387,071.11	-
中交云南建设投资发展有限公司	6,223,119.67	7,386,792.44
厦门大唐房地产集团有限公司	5,663,649.52	5,263,964.88
金华雅郡置业有限公司	2,904,566.64	-
重庆市金科宸居置业有限公司	2,871,603.77	2,871,603.77
厦门中泓房地产有限公司	2,287,740.57	-
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	1,007,143.96	2,531,006.22
中交立达(天津)房地产开发有限公司	720,074.23	7,233,988.44
北京铭海置业有限公司	702,568.13	7,626,690.80
四川雅恒房地产开发有限公司	492,324.00	8,147,090.49
云南碧桂园房地产开发有限公司	44,111.99	-
厦门悦盈企业咨询有限公司	5,996.23	-



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(9) 收取资金使用费(利息收入)(续)

关联方	2022年	2021年
中交富力(北京)置业有限公司	-	33,962,264.16
北京毓秀置业有限公司	-	21,210,817.84
厦门润悦雅颂房地产有限公司	-	14,268,003.95
成都睿迹城市建设开发有限公司	-	7,724,501.70
云南碧桂园房地产开发有限公司	-	6,085,767.03
福州梁颂房地产开发有限公司	-	4,446,601.27
温州中交梁辉置业有限公司	-	1,717,852.45
昆明金玺房地产开发有限公司	-	234,218.64
杭州康欣置业有限公司	-	94,864.82
合计	383,737,857.32	348,727,728.86

(10) 其他主要关联交易

2022年,本集团支付给本集团关键管理人员的薪酬为人民币 1,613.68 万元(2021 年度:人民币 1,444.04 万元)。



十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额

	2022年12月31日		2021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				
常熟中南香缇苑房地产有限公司	1,100,000.00	550,000.00	1,100,000.00	33,000.00
中交房地产集团	4,000,000.00	-	-	-
合计	5,100,000.00	550,000.00	1,100,000.00	33,000.00
预付款项				
中交第三公路工程局有限公司	66,494,260.90	-	-	-
青岛城投新城开发建设有限公司	422,782.91	-	422,782.87	-
中交建筑集团有限公司	-	-	19,874,688.16	-
青岛嘉宏德顺置业有限公司	-	-	0.02	-
合计	66,917,043.81	-	20,297,471.05	-
应收利息				
杭州康欣置业有限公司	26,230,721.36	1,081,419.96	-	-
苏州金闾诚置业有限公司	20,601,889.97	126,203.86	-	-
重庆葆和房地产开发有限公司	20,165,859.45	1,628,489.42	-	-
北京铭海置业有限公司	19,758,577.55	814,591.40	29,013,855.33	145,069.28
中交立达(天津)房地产开发有限公司	18,014,564.27	742,690.57	14,331,642.92	71,658.22
华润置地控股有限公司	15,883,523.54	17,982.97	-	-
郑州滨悦房地产开发有限公司	14,143,333.36	8,015,053.92	-	-
武汉嘉秀房地产开发有限公司	10,478,750.68	38,981.18	-	-
金地(集团)股份有限公司	9,775,701.37	16,684.87	5,512,701.37	-
合肥和宸房地产开发有限公司	7,983,741.79	39,918.69	-	-
安宁金城华辉房地产开发有限公司	6,274,182.58	-	272,298.08	-
台州滨交房地产开发有限公司	5,565,479.45	20,870.55	-	-
中交云南建设投资发展有限公司	5,255,753.42	-	2,331,123.29	-
东莞市万科中交中天创合房地 有限公司	1,660,410.78	8,302.05	-	-
金华雅郡置业有限公司	-	-	10,913,869.69	-
成都睿迹城市建设开发有限公司	-	-	7,724,501.70	38,622.51
云南碧桂园房地产开发有限公司	-	-	6,450,913.06	-
合计	181,792,489.57	12,551,189.44	76,550,905.44	255,350.01



十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2022年12月31日		2021年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款				
苏州金闾诚置业有限公司	702,119,662.26	4,301,065.14	810,073,892.63	1,377,125.62
中交富力(北京)置业有限公司	450,000,000.00	137,500,000.00	486,000,000.00	125,061,199.99
越秀(武汉)实业投资有限公司	411,600,000.00	466,004.26	-	-
佛山香颂置业有限公司	359,193,491.95	152,490,600.00	80,529,000.00	80,529,000.00
武汉嘉秀房地产开发有限公司	279,300,000.00	1,047,375.00	367,500,000.00	624,750.00
北京茂康企业管理有限公司	257,720,817.49	35,778,587.51	674,220,817.49	3,371,104.09
国投泰康信托有限公司	245,000,000.00	918,750.00	-	-
佛山中交房地产开发有限公司	236,471,070.14	18,309,736.15	14,211,000.00	1,976,236.15
安宁金城华辉房地产开发有限公司	183,840,000.00	919,200.00	201,600,000.00	1,008,000.00
中交云南建设投资发展有限公司	150,000,000.00	750,782.20	180,000,000.00	900,000.00
重庆铭秉房地产开发有限公司	145,070,761.45	725,353.80	133,172,925.34	665,864.62
台州滨交房地产开发有限公司	143,930,268.24	539,872.25	-	-
郑州滨悦房地产开发有限公司	122,064,636.97	234,766.44	141,410,680.38	240,387.66
重庆金科房地产开发有限公司	122,013,816.42	138,319.00	115,009,769.87	575,048.85
四川雅恒房地产开发有限公司	119,590,422.93	448,464.09	123,075,600.26	1,073,187.20
重庆铭勤房地产开发有限公司	104,684,348.06	523,421.75	96,850,280.55	484,251.41
厦门大唐房地产集团有限公司	104,583,271.27	392,691.76	98,579,802.76	492,899.01
重庆葆和房地产开发有限公司	100,825,713.83	2,315,278.18	482,968,852.32	2,414,844.26
金地(集团)股份有限公司	98,314,930.00	198,756.45	98,314,930.00	177,204.31
台州滨帆房地产开发有限公司	77,870,181.56	419,373.59	-	-
厦门保润房地产开发有限公司	75,060,009.17	289,570.17	-	-
重庆市金科宸居置业有限公司	50,667,229.59	253,336.15	52,943,900.00	264,719.50
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	25,146,291.28	125,731.46	1,979,129.46	9,895.64
广州市城市建设开发有限公司	15,842,438.36	17,936.45	-	-
北京铭海置业有限公司	8,109,398.53	40,000.00	5,000,000.00	25,000.00
合肥和冉房地产开发有限公司	7,797,900.00	38,989.50	-	-
厦门润悦雅颂房地产有限公司	7,361,097.88	36,805.49	-	-
合肥和宸房地产开发有限公司	5,029,233.80	25,146.17	-	-
云南碧桂园房地产开发有限公司	3,123,223.74	125,456.36	56,949,117.30	13,939.60
温州中交梁辉置业有限公司	1,891,766.69	459.16	-	-
青岛城投新城开发建设有限公司	881,000.00	4,405.00	881,000.00	5,385.97
金华雅郡置业有限公司	321,364.83	1,606.82	1,240,898.72	-
中交文化旅游(贡山)有限公司	210,000.00	-	-	-
中交第四航务工程局有限公司	184,434.88	-	162,432.96	-
厦门悦盈企业咨询有限公司	166,356.00	831.78	-	-



十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2022年12月31日		2021年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款(续)				
首铸二号(东莞)房地产有限公司	98,955.24	494.78	98,955.24	494.78
成都金牛区幸福汇轨道城市发展 有限公司	7,652.00	38.00	-	-
北京金地致远企业管理咨询 有限公司	-	-	539,376,653.99	2,696,883.27
中交花创(绍兴)置业有限公司	-	-	448,222,309.16	3,072,484.76
成都睿迹城市建设开发有限公司	-	-	162,531,072.00	812,655.36
杭州康欣置业有限公司	-	-	76,904,907.35	2,542,464.83
中交立达(天津)房地产开发有限公司	-	-	38,039,642.67	190,198.21
中交房地产(山东)有限公司	-	-	306,800.52	1,534.00
中交雄安投资有限公司	-	-	2,437.71	-
云南碧城房地产开发有限公司	-	-	584.76	-
合计	4,616,091,744.56	359,379,204.86	5,488,157,393.44	230,606,759.09
合同资产				
中国交通建设股份有限公司	3,567,834.61	-	3,567,834.61	-
合计	3,567,834.61	-	3,567,834.61	-
长期应收款(含一年内到期)				
华润置地控股有限公司	1,781,150,000.00	2,844,037.17	1,151,500,000.00	1,808,188.25
成都金牛区幸福汇轨道城市发展 有限公司	776,402,351.13	3,882,011.75	-	-
北京茂康企业管理有限公司	416,500,000.00	57,821,412.49	-	-
苏州隽泽房地产开发有限公司	245,000,000.00	918,750.00	-	-
金地(集团)股份有限公司	202,414,899.18	229,169.60	347,524,145.76	755,768.91
郑州展腾置业有限公司	107,308,635.30	402,407.38	386,398,511.29	1,931,992.56
北京金地致远企业管理咨询 有限公司	98,953,453.99	494,767.27	-	-
成都睿迹城市建设开发有限公司	-	-	228,033,620.57	1,140,168.10
厦门中泓房地产有限公司	-	-	355,177,500.00	1,775,887.50
金华雅郡置业有限公司	-	-	283,195,594.76	450,495.76
合计	3,627,729,339.60	66,592,555.66	2,751,829,372.38	7,862,501.08



十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2022年12月31日	2021年12月31日
应付账款		
中交建筑集团有限公司	823,536,645.75	620,006,441.08
中交第二航务工程局有限公司	717,762,686.37	537,703,719.04
民航机场建设工程有限公司	417,895,831.55	203,972,055.72
中交第三航务工程局有限公司	261,998,755.76	123,887,850.67
中交一公局集团有限公司	255,938,490.43	137,888,317.59
中交第一航务工程局有限公司	203,510,483.27	245,393,956.92
中交瑞通建筑工程有限公司	160,138,353.96	96,613,533.78
中交二航局建筑工程有限公司	149,171,655.65	549,551.38
中交第四航务工程局有限公司	138,398,165.58	46,633,555.07
中交第二公路工程局有限公司	83,358,825.69	14,477,481.49
中交一公局第七工程有限公司	40,764,228.64	369,510.72
中交二公局第六工程有限公司	38,015,487.81	42,451,399.00
北京润置商业运营管理有限公司	29,490,000.00	12,250,000.00
深圳碧盛发展有限公司	6,819,588.57	2,599,458.58
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	6,524,476.23	6,692,467.84
南京隼耀房地产开发有限公司	4,566,730.94	-
中交机电工程局有限公司	4,202,263.02	-
中交一航局第二工程有限公司	2,221,721.71	5,005,158.32
云南碧桂园房地产开发有限公司	1,573,229.52	10,272,153.00
市政西南院	1,153,584.91	-
绿城装饰工程集团有限公司	1,054,134.15	2,855,810.64
中建七局第一建筑有限公司	983,015.21	946,950.53
浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	955,628.98	955,628.98
中交一公局第四工程有限公司	695,919.57	-
苏州隼御地产有限公司	633,770.00	1,200,540.00
武汉中交交通工程有限责任公司	442,183.50	1,380,813.50
中龙智慧科技服务(深圳)有限公司	367,615.00	300,000.00
中交地产北京物业有限公司青岛分公司	284,142.00	67,792.00
青岛城投新城开发建设有限公司	272,994.52	-
绿城房屋科技有限公司	262,500.00	361,000.00
中交第三航务工程勘察设计院有限公司	246,987.26	276,987.26
中交第二航务工程勘察设计院有限公司	112,886.78	-
中国交通信息科技集团有限公司	112,500.00	-



十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2022年12月31日	2021年12月31日
应付账款(续)		
北京瑞拓电子技术发展有限公司	95,217.98	81,061.12
中交公规土木大数据信息技术(北京)有限公司	65,671.35	-
长沙世远房地产经纪有限公司	55,000.00	21,699.00
中交(厦门)电子商务有限公司	8,770.32	8,697.87
中交郴州筑路机械有限公司	1.80	1.80
中交第三公路工程局有限公司	-	24,460,711.67
浙江绿城联合设计有限公司	-	240,650.17
中交资产管理有限公司	-	111,335.00
合计	3,353,690,143.78	2,140,036,289.74



十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2022年12月31日	2021年12月31日
应付票据		
中交建筑集团有限公司	312,755,744.94	200,413,998.03
民航机场建设工程有限公司	175,833,396.43	-
中交第一航务工程局有限公司	30,886,438.82	17,980,000.00
中交二公局第六工程有限公司	10,214,441.86	-
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	1,745,379.10	-
中交瑞通建筑工程有限公司	1,512,610.61	-
市政西南院	1,289,440.00	-
中交一公局集团有限公司	-	16,141,879.79
合计	534,237,451.76	234,535,877.82
合同负债		
中交资产管理有限公司	-	26,045,179.82
中交上海航道局有限公司	-	8,887,783.49
中交第二公路勘察设计院有限公司	-	6,509,735.78
叶瑞佳	430,959.19	398,755.05
合计	430,959.19	41,841,454.14
预收款项		
中交滨江(上海)建设管理有限公司	-	26,633.63
合计	-	26,633.63
应付利息		
福州中梁耀房地产开发有限公司	19,398,952.33	-
南京隼耀房地产开发有限公司	9,262,222.22	-
武汉德禄房地产开发有限公司	4,506,762.02	3,893,978.65
北京路劲隼御房地产开发有限公司	0.01	-
合计	33,167,936.58	3,893,978.65



十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2022年12月31日	2021年12月31日
应付股利		
中国路桥工程有限责任公司	240,000,000.00	135,000,000.00
中交第三航务工程局有限公司	49,000,000.00	-
中交置业有限公司	19,000,000.00	47,500,000.00
中房集团	14,000,000.00	70,000,000.00
昆明众森建设项目管理合伙企业(有限合伙)	8,000,000.00	20,000,000.00
中交云南建设投资发展有限公司	-	30,000,000.00
昆明金地云盛房地产开发有限公司	-	17,760,000.00
国电华北电力有限公司	-	16,450,000.00
北京中润建科投资有限公司	-	6,580,000.00
广州市飞骏物流有限公司	-	5,800,000.00
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	-	4,000,000.00
合计	330,000,000.00	353,090,000.00
其他应付款		
中交房地产集团	1,500,996,525.22	125,242.87
云南碧桂园房地产开发有限公司	375,615,237.98	44,731,315.72
常熟市城市经营投资有限公司	179,135,555.56	-
成都睿迹城市建设开发有限公司	82,594,776.00	87,212,136.00
中交第二航务工程局有限公司	75,413,281.20	76,105,066.71
长沙金地金泰置业有限公司	53,900,000.00	44,100,000.00
武汉德禄房地产开发有限公司	48,674,733.01	48,674,733.01
中交第三航务工程局有限公司	45,000,000.00	45,200,000.00
中交昆明建设发展有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
首铸二号(东莞)房地产有限公司	9,250,000.00	14,137,618.18
苏州隽御地产有限公司	5,408,484.19	7,830,188.68
上海容承企业管理有限公司	1,700,272.35	1,700,272.35
民航机场建设工程有限公司	1,628,100.00	500,000.00



十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2022年12月31日	2021年12月31日
其他应付款(续)		
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	1,220,379.67	1,220,379.67
中交机电工程局有限公司	1,000,000.00	200,000.00
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	960,062.76	780,046.25
重庆渝富资本运营集团有限公司	496,425.68	496,425.68
中交瑞通建筑工程有限公司	400,000.00	500,000.00
天津思源兴业房地产经纪有限公司	235,849.06	198,113.21
中交建筑集团有限公司	232,748.86	853,190.26
中交资产管理有限公司	218,160.00	218,160.00
浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	200,000.00	-
苏州思源房地产经纪有限公司	173,171.75	167,755.22
华润置地(北京)股份有限公司	148,935.52	148,935.52
深圳碧盛发展有限公司	132,714.84	188,083.78
北京思源兴业房地产服务集团股份有限公司	118,852.97	-
中交健康养老产业集团有限公司	100,000.00	-
北京瑞拓电子技术发展有限公司	100,000.00	200,000.00
中交第三公路工程局有限公司	100,000.00	1,250,000.00
中国交通信息科技集团有限公司	100,000.00	150,000.00
中交二航局建筑工程有限公司	100,000.00	100,000.00
中交一公局集团有限公司	100,000.00	2,100,000.00
北京碧水源科技股份有限公司	100,000.00	100,000.00
中交雄安城市建设发展有限公司	97,293.58	-
绿城房屋科技有限公司	75,000.00	50,000.00
中交(武汉)铁路电化电信工程技术有限公司	50,000.00	50,000.00
中国交通建设股份有限公司	43,884.00	-
成都中交花源美庐置业有限公司	36,000.00	-
重庆世远房地产经纪有限公司	20,729.61	-
深圳思源兴业房地产经纪有限公司	18,808.14	-
中交(厦门)电子商务有限公司	17,572.82	16,212.00
中交滨江(上海)建设管理有限公司	4,265.03	3,015.35
北京毓秀置业有限公司	-	240,000,000.00
金华雅郡置业有限公司	-	150,899,325.00
重庆市金科宸居置业有限公司	-	3,801,886.79



十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2022年12月31日	2021年12月31日
其他应付款(续)		
中交第二公路工程局有限公司	-	1,500,000.00
中交第四航务工程局有限公司	-	1,000,000.00
中交上海航道局有限公司	-	1,000,000.00
绿城装饰工程集团有限公司	-	691,946.00
中交一航局第二工程有限公司	-	400,000.00
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	-	50,000.00
长沙世远房地产经纪有限公司	-	21,699.00
合计	2,405,917,819.80	798,671,747.25
长期借款(含一年内到期)		
中交财务有限公司	264,455,486.43	130,236,536.81
合计	264,455,486.43	130,236,536.81
租赁负债(含一年内到期)		
中交第四航务工程局有限公司	1,517,348.39	1,325,843.26
中交地产舟山有限公司	166,666.68	439,178.99
中交资产管理有限公司	-	5,499,916.62
合计	1,684,015.07	7,264,938.87



十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2022年12月31日	2021年12月31日
长期应付款(含一年内到期)		
中交房地产集团	16,372,218,021.60	6,874,721,921.18
深圳市卓越商业管理有限公司	1,563,697,779.66	-
厦门润悦雅颂房地产有限公司	481,991,638.35	272,000,000.00
厦门中泓房地产有限公司	377,300,000.00	-
北京毓秀置业有限公司	350,000,000.00	-
合肥和宸房地产开发有限公司	247,500,000.00	-
福州中梁耀房地产开发有限公司	238,728,000.00	312,177,035.39
中交鼎信	100,000,000.00	100,000,000.00
成都中交花源美庐置业有限公司	82,042,594.44	91,047,269.44
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	77,187,234.23	1,029,000.00
中建七局地产集团有限公司	73,157,889.88	219,419,906.58
金广文旅产业发展(山东)有限公司	69,960,434.40	356,334,687.14
济南市中控股集团有限公司	69,711,200.00	356,303,539.73
常熟中南香缇苑房地产有限公司	60,772,500.00	111,222,000.00
温州中交梁辉置业有限公司	35,023,754.04	24,701,139.01
北京领华房地产开发有限公司	-	2,200,988,384.11
城投交汇(青岛)投资有限公司	-	784,000,000.00
苏州隽御地产有限公司	-	169,389,283.52
华润置地控股有限公司	-	155,962,436.88
北京路劲隽御房地产开发有限公司	-	94,580,888.89
南京隽耀房地产开发有限公司	-	53,682,222.22
云南碧桂园房地产开发有限公司	-	15,612,342.22
中交怒江产业扶贫开发有限公司	-	7,969,275.62
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	-	1,898,660.94
合计	20,199,291,046.60	12,203,039,992.87



十、 关联方关系及其交易(续)

7. 存放关联方的货币资金

	2022年12月31日	2021年12月31日
中交财务有限公司	275,965,396.30	248,462,960.43

十一、 承诺及或有事项

1. 重大承诺事项

于2022年12月31日，本集团已签约但未支付的房地产项目合同金额约为人民币1,371,938.39万元(2021年12月31日：人民币2,175,194.93万元)，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。

2. 或有事项

	2022年12月31日	2021年12月31日
对外提供担保形成的或有负债	2,622,899,927.54	2,926,999,023.96
房地产企业为购房者提供按揭贷款担保产生的或有负债	17,296,535,153.30	15,029,857,194.86
合计	19,919,435,080.84	17,956,856,218.82

注1： 本集团为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十、5.(4)，本集团已根据该些财务担保合同的公允价值确认预计负债，剩余最大风险敞口列为或有负债。

注2： 本公司所属房地产项目子公司按房地产经营惯例、住房公积金管理中心及银行要求，为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，担保期限自商品房转让合同生效之日起至商品房承购人所购住房《房屋他项权证》及抵押登记手续办妥并交住房公积金管理中心或银行执管之日止。



十二、资产负债表日后事项

2023年2月22日和3月13日,本公司董事会和股东会分别审议通过了本公司向特定对象发行股票相关事项。本公司本次向特定对象发行股票事项尚待深圳证券交易所审核,并获得中国证券监督管理委员会同意注册后方可实施。本次发行的股票种类为境内上市人民币普通股(A股),每股面值为人民币1.00元。本次发行采用向符合中国证券监督管理委员会规定的不超过35名(含本数)特定对象发行的方式。本次发行的股票数量按照募集资金总额除以发行价格确定,且不超过本次发行前公司总股本的30%,即不超过208,630,106股(含本数),募集资金总额预计不超过人民币35亿元(含本数)。

2023年3月13日,本公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期),发行规模不超过人民币10亿元(含10亿元),债券期限为2年期。本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立A股证券账户的专业机构投资者(法律、法规禁止购买者除外)。本期债券无担保。

2023年4月4日,本公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期),发行规模不超过人民币7亿元(含7亿元),本期债券分为2个品种,品种一为2年期,品种二为3年期。本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立A股证券账户的专业机构投资者(法律、法规禁止购买者除外)。本期债券无担保。

截至本财务报表批准日,本集团资产负债表日后新增银行及关联方借款人民币99.25亿元,归还银行及关联方借款人民币72.50亿元。

2023年4月6日,本公司第九届董事会召开第二十二次会议,批准2022年度利润分配预案,以按2022年末总股本695,433,689股为基数,每10股派发现金股利人民币0.1元(含税),不送红股,不以公积金转增资本。上述预案尚待股东大会批准。

十三、其他重要事项

1. 分部报告

经营分部

出于管理目的,本集团根据产品和服务划分成业务单元,本集团有如下三个报告分部:

- (1) 房地产开发分部进行住宅房地产和商用房地产开发及销售;
- (2) 物业与租赁分部提供住宅房地产和商用房地产的物业服务、房产租赁服务;
- (3) 其他分部主要包括本集团的管理机构。

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的,对各业务单元的经营成果分开进行管理。分部业绩,以报告的分部利润为基础进行评价。

经营分部间的转移定价,参照与第三方进行交易所采用的价格并由交易双方协商制定。



中交地产股份有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

十三、其他重要事项(续)

1. 分部报告(续)

经营分部(续)

2022年

	房地产开发	物业与租赁	其他	抵销	合计
对外交易收入					
其中：华中地区	38,291,697,644.01	56,941,113.73	118,410,039.32	-	38,467,048,797.06
华东地区	3,877,444,904.07	1,744,612.19	3,081,192.06	-	3,882,270,708.32
西南地区	11,261,279,996.20	3,075,773.97	13,258,415.96	-	11,277,614,186.13
西北地区	4,813,205,039.24	-	1,723,496.54	-	4,814,928,535.78
华南地区	4,800,597,018.77	10,377,581.28	4,628,213.35	-	4,815,602,813.40
华北地区	1,362,980,819.79	37,731,719.33	17,332,271.56	-	1,418,044,810.68
分部间交易收入	12,176,189,865.94	4,011,426.96	78,386,449.85	-	12,258,587,742.75
	-	5,923,932.53	122,359,627.62	(128,283,560.15)	-
合计	38,291,697,644.01	62,865,046.26	240,769,666.94	(128,283,560.15)	38,467,048,797.06
对联营和合营企业的投资收益	(187,476,955.47)	(5,017,290.31)	172,314,588.86	-	(20,179,656.92)
信用减值损失	87,069,424.66	40,112.78	187,488,168.55	-	274,597,705.99
资产减值损失	766,762,940.57	-	2,588,426.79	(201,350,375.53)	568,000,991.83
折旧费和摊销费	75,293,543.09	4,373,714.73	22,884,481.54	(3,744,044.96)	98,807,694.40
利润总额	2,524,039,412.01	14,020,223.47	(1,360,592,980.89)	1,005,025,493.11	2,182,552,147.70
所得税费用	893,340,404.14	4,474,883.00	4,124,736.31	258,283,803.74	1,160,223,827.19
净利润	1,630,759,007.87	9,545,340.47	(1,364,717,717.20)	746,741,689.37	1,022,328,320.51
资产总额	140,722,682,759.79	650,982,284.98	43,640,566,000.50	(47,707,017,864.76)	137,307,213,180.51
负债总额	107,031,106,370.84	253,070,322.56	59,249,284,978.27	(48,267,473,831.91)	118,265,967,839.76
对联营和联营企业的长期股权投资	654,418,043.50	1,101,781.04	4,566,284,354.00	-	5,221,804,178.54
长期股权投资以外的其他非流动资产变化额*	(946,100,928.76)	28,925,348.45	(13,089,725.31)	4,745,086.99	(925,520,218.63)



十三、其他重要事项(续)

1. 分部报告(续)

经营分部(续)

2021年

	房地产开发	物业与租赁	其他	抵销	合计
对外交易收入	14,445,431,990.40	53,315,391.47	43,721,568.85	-	14,542,468,950.72
其中：华中地区	1,149,681,022.05	-	2,755,385.68	-	1,152,436,407.73
华东地区	5,083,412,806.85	2,772,794.69	3,096,949.62	-	5,089,282,551.16
西南地区	4,846,373,685.36	-	-	-	4,846,373,685.36
西北地区	3,011,910,976.78	10,520,510.87	557,483.07	-	3,022,988,970.72
华南地区	6,597,079.81	36,724,053.01	2,966,802.71	-	46,287,935.53
华北地区	347,456,419.55	3,298,032.90	34,344,947.77	-	385,099,400.22
分部间交易收入	-	4,266,155.75	96,212,579.54	(100,478,735.29)	-
合计	14,445,431,990.40	57,581,547.22	139,934,148.39	(100,478,735.29)	14,542,468,950.72
对联营和合营企业的投资收益	(4,144,448.59)	21,047,404.11	(48,363,216.31)	-	(31,460,260.79)
信用减值损失	11,686,033.59	8,853.07	136,781,602.39	-	148,476,489.05
资产减值损失	131,527,434.97	-	15,320,793.86	(9,093,928.50)	137,754,300.33
折旧费和摊销费	83,289,729.66	4,796,629.98	22,265,162.81	(3,893,726.62)	106,457,795.83
利润总额	2,350,758,029.39	39,703,508.62	(730,486,606.65)	(137,597,342.05)	1,522,377,589.31
所得税费用	669,102,005.99	4,367,915.05	57,194,566.05	52,496,376.30	783,160,863.39
净利润	1,681,656,023.40	35,335,593.57	(787,681,172.70)	(190,093,718.35)	739,216,725.92
资产总额	143,709,381,079.07	265,328,677.35	32,437,821,826.61	(34,450,059,823.63)	141,962,471,759.40
负债总额	113,011,098,113.06	95,362,055.40	46,096,969,714.79	(35,186,924,829.96)	124,016,505,053.29
对联营和合营企业的长期股权投资	1,226,073,086.73	1,068,492.48	3,839,165,624.89	-	5,066,327,204.10
长期股权投资以外的其他非流动资产变化额*	801,816,255.96	20,204,629.55	41,368,846.68	(7,467,133.42)	855,922,598.78

* 长期股权投资以外的其他非流动资产不包括金融资产和递延所得税资产



十三、其他重要事项(续)

1. 分部报告(续)

其他信息

本集团对外交易收入全部来源于中国大陆，非流动资产全部位于中国大陆。

本集团2022年和2021年无来自某一单个客户的收入达到或超过本集团收入的10%。

2. 租赁

作为出租人

本集团将部分房屋及建筑物用于出租，租赁期为1至6年，形成经营租赁。根据租赁合同，每年需根据市场租金状况对租金进行调整。2022年，本集团由于房屋及建筑物租赁产生的收入为人民币49,360,671.87元。租出房屋及建筑物列示于投资性房地产，参见附注五、11。

经营租赁

与经营租赁有关的损益列示如下：

	2022年	2021年
租赁收入	49,360,671.87	46,108,162.66

根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

	2022年	2021年
1年以内(含1年)	73,317,631.04	43,735,078.37
1年至2年(含2年)	72,646,684.42	36,245,333.17
2年至3年(含3年)	72,154,237.56	29,893,077.03
3年至4年(含4年)	67,561,435.54	28,703,989.88
4年至5年(含5年)	61,803,568.67	28,007,439.99
5年以后	63,620,244.34	23,601,242.45
合计	411,103,801.57	190,186,160.89



十三、其他重要事项(续)

2. 租赁(续)

作为承租人

	2022 年	2021 年
租赁负债利息费用	2,763,371.74	3,607,615.46
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	2,861,619.60	9,404,286.73
计入当期损益的采用简化处理的低价值资产租赁费用 (短期租赁除外)	53,640.00	217,612.05
偿还租赁本金	39,788,459.91	47,051,236.96
与租赁相关的总现金流出	45,161,751.28	59,940,768.82

本集团承租的租赁资产包括经营过程中使用的房屋及建筑物、机器设备和其他设备，房屋及建筑物和机器设备的租赁期通常为 1 至 6 年。租赁合同通常约定本集团不能将租赁资产进行转租，部分租赁合同要求本集团财务指标保持在一定水平。少数租赁合同包含续租选择权、终止选择权、可变租金的条款。可变租金条款对未来潜在现金流出的影响见“未纳入租赁负债计量的未来潜在现金流出”。

未纳入租赁负债计量的未来潜在现金流出

本集团未纳入租赁负债计量的未来潜在现金流出主要来源于租赁合同中的续租选择权与终止选择权，已承诺但尚未开始的租赁等风险敞口。

续租选择权与终止租赁选择权

2022年，本集团无因续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行使情况发生变化而导致租赁期变化。



十三、其他重要事项(续)

2. 租赁(续)

作为承租人(续)

未纳入租赁负债计量的未来潜在现金流出(续)

已承诺但尚未开始的租赁

本集团已承诺但尚未开始的租赁预计未来年度现金流出的情况如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内(含1年)	3,118,557.07	2,293,714.85
1年至2年(含2年)	817,780.00	457,982.28
2年至3年(含3年)	61,992.33	860.00
合计	3,998,329.40	2,752,557.13



十四、公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

应收账款信用期通常为1个月至6个月。应收账款并不计息。

应收账款的账龄分析如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日
5年以上	218,825.99	218,825.99
小计	218,825.99	218,825.99
减：坏账准备	218,825.99	218,825.99
净值	-	-

应收账款坏账准备的变动如下：

	2022 年	2021 年
上年年末余额	218,825.99	218,825.99
本年年初余额	218,825.99	218,825.99
本年年末余额	218,825.99	218,825.99

应收账款及坏账准备按类别披露如下：

	2022年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	计提金额	计提比例(%)
按信用风险特征组合计提坏账准备	218,825.99	100.00	218,825.99	100.00

	2021年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	计提金额	计提比例(%)
按信用风险特征组合计提坏账准备	218,825.99	100.00	218,825.99	100.00



十四、公司财务报表主要项目注释(续)

1. 应收账款(续)

于 2022 年 12 月 31 日,对应收账款按信用风险特征组合—账龄分析法计提坏账准备如下:

账龄	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率(%)	整个存续期预期信用损失
5 年以上	218,825.99	100.00	218,825.99

于 2021 年 12 月 31 日,对应收账款按信用风险特征组合—账龄分析法计提坏账准备如下:

账龄	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率(%)	整个存续期预期信用损失
5 年以上	218,825.99	100.00	218,825.99

上述预期平均损失率基于历史实际信用损失率并考虑了当前状况及未来经济状况的预测。

2. 其他应收款

	2022年12月31日	2021年12月31日
应收股利	1,062,000,000.00	896,965,000.00
其他应收款	23,140,402,567.75	18,520,324,964.66
应收利息	138,273,327.50	29,026,344.48
合计	24,340,675,895.25	19,446,316,309.14



十四、公司财务报表主要项目注释(续)

2. 其他应收款(续)

其他应收款

其他应收款的账龄分析如下:

	2022年12月31日	2021年12月31日
6个月以内	7,561,066,750.39	1,455,800,090.61
6个月至1年	5,540,103,733.60	16,386,684,526.87
1年至2年	9,568,103,029.35	389,869,338.93
2年至3年	361,648,888.83	347,054,907.35
3年以上	433,177,030.82	163,027,030.82
小计	23,464,099,432.99	18,742,435,894.58
减: 坏账准备	323,696,865.24	222,110,929.92
净值	23,140,402,567.75	18,520,324,964.66

其他应收款按性质分类如下:

	2022年12月31日	2021年12月31日
关联方往来款	23,431,770,477.99	18,718,113,131.62
押金	3,424,807.62	3,462,695.30
保证金	19,103,400.00	8,882,560.10
其他	9,800,747.38	11,977,507.56
合计	23,464,099,432.99	18,742,435,894.58



十四、公司财务报表主要项目注释(续)

2. 其他应收款(续)

其他应收款(续)

2022年, 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:

	第一阶段	第二阶段		第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失		已发生信用减值金融资产	
		单项评估	组合评估	整个存续期	
年初余额	6,172,462.95	-	-	215,938,466.97	222,110,929.92
年初余额在本年阶段转换	(2,844,052.52)	-	-	2,844,052.52	-
本年计提	4,436,478.59	-	-	134,696,164.17	139,132,642.76
本年转回	(1,036,357.23)	-	-	-	(1,036,357.23)
本年核销	-	-	-	(33,962,264.16)	(33,962,264.16)
其他原因	-	-	-	(2,548,086.05)	(2,548,086.05)
年末余额	6,728,531.79	-	-	316,968,333.45	323,696,865.24

2021年, 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:

	第一阶段	第二阶段		第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失		已发生信用减值金融资产	
		单项评估	组合评估	整个存续期	
年初余额	97,766,454.12	10,421,400.00	-	8,433,230.82	116,621,084.94
年初余额在本年阶段转换	(91,252,836.15)	(8,052,900.00)	-	99,305,736.15	-
本年计提	2,907,968.24	-	-	108,199,500.00	111,107,468.24
本年转回	(3,249,123.26)	(2,368,500.00)	-	-	(5,617,623.26)
年末余额	6,172,462.95	-	-	215,938,466.97	222,110,929.92

本年影响损失准备变动的其他应收款账面余额主要变动包括: (1)新增关联方款项人民币13,080,697,717.43元(2021年: 人民币17,835,479,895.44元)导致账面余额增加69.79%(2021年: 81.53%), 并相应导致未来12个月预期信用损失的增加; (2)终止确认关联方款项人民币8,367,040,371.06元(2021年: 人民币20,959,491,940.63元)导致账面余额减少44.64%(2021年: 95.81%), 并相应导致未来12个月预期信用损失的减少。



十四、公司财务报表主要项目注释(续)

2. 其他应收款(续)

其他应收款(续)

于 2022 年 12 月 31 日, 按欠款方归集的余额前五名的其他应收款金额情况如下:

	账面余额	占其他应收款账 面余额比例(%)	性质或内容	账龄	坏账 准备
华通置业有限公司	4,009,157,182.34	17.09	应收关联方款项	12个月以内	-
	2,258,720,775.38	9.63	应收关联方款项	1至2年	-
重庆中交西北置业有限公司	1,498,387,521.99	6.39	应收关联方款项	12个月以内	-
	1,015,026,340.63	4.33	应收关联方款项	1至2年	-
深圳中交房地产有限公司	1,329,101,256.61	5.66	应收关联方款项	12个月以内	-
	1,175,672,743.75	5.01	应收关联方款项	1至2年	-
中交(天津)置业有限公司	368,041,260.81	1.57	应收关联方款项	12个月以内	-
	1,456,289,000.00	6.21	应收关联方款项	1至2年	-
中交美庐(杭州)置业有限公司	1,158,622,920.76	4.94	应收关联方款项	12个月以内	-
合计	14,269,019,002.27	60.81			

于 2021 年 12 月 31 日, 按欠款方归集的余额前五名的其他应收款金额情况如下:

	账面余额	占其他应收款账 面余额比例(%)	性质或内容	账龄	坏账 准备
华通置业有限公司	4,877,771,710.97	26.03	应收关联方款项	12个月以内	-
深圳中交房地产有限公司	1,865,053,273.55	9.95	应收关联方款项	12个月以内	-
重庆中交西北置业有限公司	1,685,488,690.27	8.99	应收关联方款项	12个月以内	-
中交(天津)置业有限公司	1,661,820,328.78	8.87	应收关联方款项	12个月以内	-
嘉兴新瑞置业有限公司	1,289,030,401.64	6.88	应收关联方款项	12个月以内	-
合计	11,379,164,405.21	60.72			-

3. 长期股权投资

	2022年12月31日	2021年12月31日
子公司(1)	10,389,047,141.62	10,228,323,399.62
合营企业(2)	277,740,579.64	219,906,942.32
联营企业(3)	796,542,385.75	1,009,680,135.02
小计	11,463,330,107.01	11,457,910,476.96
减: 减值准备(4)	214,231,340.22	144,231,340.22
净值	11,249,098,766.79	11,313,679,136.74



中交地产股份有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

(1) 子公司:

2022 年

	年初余额	增加投资	年末余额	本年宣告分派股利
中交地产产业发展有限公司	256,693,417.58	-	256,693,417.58	120,000,000.00
中交地产投资(上海)有限公司	570,007,981.94	-	570,007,981.94	28,560,000.00
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	270,641,136.91	-	270,641,136.91	27,440,000.00
湖南修合地产实业有限责任公司	58,546,232.32	-	58,546,232.32	-
中交地产(苏州)有限公司	912,581,630.00	-	912,581,630.00	245,000,000.00
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	332,000,000.00	-	332,000,000.00	-
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	70,000,000.00	-	70,000,000.00	-
中房(天津)置业有限公司	51,000,000.00	-	51,000,000.00	-
重庆中交西南置业有限公司	147,500,000.00	-	147,500,000.00	295,000,000.00
中交(宁波)置业有限公司	28,000,000.00	-	28,000,000.00	-
苏州华投投资有限公司	46,500,000.00	-	46,500,000.00	-
惠州中交地产开发有限公司	16,463,310.00	-	16,463,310.00	-
中交温州置业有限公司	3,500,000.00	-	3,500,000.00	-
昆明中交金汇置业有限公司	39,000,000.00	-	39,000,000.00	-
华通置业有限公司	619,935,373.67	-	619,935,373.67	-
深圳中交房地产有限公司	40,000,000.00	8,000,000.00	48,000,000.00	-
中交美庐(杭州)置业有限公司	200,000,000.00	-	200,000,000.00	-
宁波中交美郡置业有限公司	49,625,000.00	-	49,625,000.00	-
中交房地产管理集团有限公司	654,480,705.33	-	654,480,705.33	-
宁波中交美庐置业有限公司	69,800,000.00	-	69,800,000.00	-
中交城市发展(山东)有限公司	19,105,789.34	-	19,105,789.34	-
粤东中交地产(惠州)有限公司	99,500,000.00	-	99,500,000.00	-
中交(长沙)置业有限公司	203,600,000.00	-	203,600,000.00	-
昆明中交东盛房地产开发有限公司	100,063,810.00	-	100,063,810.00	-
合肥中交房地产开发有限公司	120,000,000.00	-	120,000,000.00	60,000,000.00
重庆鼎品房地产开发有限公司	52,500,000.00	-	52,500,000.00	-
中交华创地产(苏州)有限公司	480,000,000.00	-	480,000,000.00	-
中交地产(郑州)有限公司	16,000,000.00	-	16,000,000.00	-
重庆美宸房地产开发有限公司	39,680,000.00	-	39,680,000.00	-
昆明中交熙盛房地产有限公司	359,600,000.00	-	359,600,000.00	-
重庆中交云栖美庐置业有限公司	19,900,000.00	-	19,900,000.00	-
广西中交城市投资发展有限公司	103,864,920.33	-	103,864,920.33	-
中交贵州房地产有限公司	385,000,000.00	-	385,000,000.00	-
重庆中交西园雅集置业有限公司	407,513,891.20	-	407,513,891.20	-
武汉锦绣雅郡置业有限公司	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-
西安沣河映象置业有限公司	200,000,000.00	-	200,000,000.00	-
郑州祥悦房地产开发有限公司	60,036,000.00	-	60,036,000.00	-
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	910,000,000.00	-	910,000,000.00	-
重庆中交西北置业有限公司	100,000,000.00	-	100,000,000.00	-
云南碧清房地产开发有限公司	2,313,411.00	-	2,313,411.00	-
中交(云南)房地产开发有限公司	100,000,000.00	-	100,000,000.00	-
怒江碧桂园房地产开发有限公司	3,278,790.00	2,723,742.00	6,002,532.00	-
河北雄安启晨置业有限公司	770,000,000.00	-	770,000,000.00	-
中交雄安产业发展有限公司	1,230,092,000.00	-	1,230,092,000.00	-
长沙金拾通达房地产开发有限公司	-	150,000,000.00	150,000,000.00	-
小计	10,228,323,399.62	160,723,742.00	10,389,047,141.62	776,000,000.00



十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

(1) 子公司:(续)

2021年

	年初余额	增加投资	减少投资	年末余额	2021年宣告 分派股利
中交地产产业发展有限公司	256,693,417.58	-	-	256,693,417.58	36,000,000.00
中交地产投资(上海)有限公司	570,007,981.94	-	-	570,007,981.94	130,000,000.00
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	270,641,136.91	-	-	270,641,136.91	176,400,000.00
湖南修合地产实业有限公司	58,546,232.32	-	-	58,546,232.32	-
中交地产(苏州)有限公司	912,581,630.00	-	-	912,581,630.00	140,000,000.00
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	332,000,000.00	-	-	332,000,000.00	-
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	70,000,000.00	-	-	70,000,000.00	-
中房(天津)置业有限公司	51,000,000.00	-	-	51,000,000.00	-
重庆中交西南置业有限公司	147,500,000.00	-	-	147,500,000.00	177,000,000.00
中交(宁波)置业有限公司	70,000,000.00	(42,000,000.00)	-	28,000,000.00	-
苏州华投投资有限公司	46,500,000.00	-	-	46,500,000.00	-
惠州中交地产开发有限公司	16,463,310.00	-	-	16,463,310.00	10,200,000.00
中交温州置业有限公司	14,000,000.00	(10,500,000.00)	-	3,500,000.00	42,000,000.00
昆明中交金汇置业有限公司	39,000,000.00	-	-	39,000,000.00	19,240,000.00
华通置业有限公司	619,935,373.67	-	-	619,935,373.67	-
深圳中交房地产有限公司	30,000,000.00	10,000,000.00	-	40,000,000.00	-
中交美庐(杭州)置业有限公司	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00	-
宁波中交美都置业有限公司	49,625,000.00	-	-	49,625,000.00	89,325,000.00
中交房地产管理集团有限公司	654,480,705.33	-	-	654,480,705.33	50,000,000.00
宁波中交美庐置业有限公司	209,400,000.00	(139,600,000.00)	-	69,800,000.00	-
中交城市发展(山东)有限公司	19,105,789.34	-	-	19,105,789.34	-
粤东中交地产(惠州)有限公司	99,500,000.00	-	-	99,500,000.00	-
中交(长沙)置业有限公司	203,600,000.00	-	-	203,600,000.00	-
昆明中交东盛房地产有限公司	100,063,810.00	-	-	100,063,810.00	-
合肥中交房地产开发有限公司	10,000,000.00	110,000,000.00	-	120,000,000.00	-
重庆崇品房地产开发有限公司	52,500,000.00	-	-	52,500,000.00	-
中交华创地产(苏州)有限公司	480,000,000.00	-	-	480,000,000.00	-
中交地产(郑州)有限公司	16,000,000.00	-	-	16,000,000.00	-
重庆美宸房地产开发有限公司	39,680,000.00	-	-	39,680,000.00	-
昆明中交熙盛房地产有限公司	1,289,600,000.00	(930,000,000.00)	-	359,600,000.00	-
重庆中交云栖美庐置业有限公司	19,900,000.00	-	-	19,900,000.00	-
广西中交城市投资发展有限公司	103,864,920.33	-	-	103,864,920.33	-
中交贵州房地产有限公司	385,000,000.00	-	-	385,000,000.00	-
重庆中交西园雅集置业有限公司	407,513,891.20	-	-	407,513,891.20	-
武汉锦绣雅郡置业有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-
西安沣河映象置业有限公司	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00	-
郑州裕悦房地产开发有限公司	60,036,000.00	-	-	60,036,000.00	-
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	540,347,830.40	369,652,169.60	-	910,000,000.00	-
重庆中交西北置业有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-
云南碧清房地产开发有限公司	-	2,313,411.00	-	2,313,411.00	-
中交(云南)房地产开发有限公司	-	100,000,000.00	-	100,000,000.00	-
怒江碧桂园房地产开发有限公司	-	3,278,790.00	-	3,278,790.00	-
河北雄安启晨置业有限公司	-	770,000,000.00	-	770,000,000.00	-
中交雄安产业发展有限公司	-	1,230,092,000.00	-	1,230,092,000.00	-
小计	8,755,087,029.02	2,595,336,370.60	(1,122,100,000.00)	10,228,323,399.62	870,165,000.00



中交地产股份有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

(2) 合营企业:

2022年

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动		年末余额
			权益法下投资收益	其他	
杭州康欣置业有限公司	100,000,000.00	14,606,595.94	21,702,298.57	25,802,541.68	62,111,436.19
长沙金地金泰置业有限公司	97,020,000.00	126,013,452.30	170,127.67	-	126,183,579.97
佛山中交房地产开发有限公司	90,000,000.00	6,819,378.77	-	-	6,819,378.77
佛山香颂置业有限公司	90,000,000.00	-	-	-	-
中交富力(北京)置业有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-
成都中交花源美庐置业有限公司	50,000,000.00	72,467,515.31	10,158,669.40	-	82,626,184.71
合计	477,020,000.00	219,906,942.32	32,031,095.64	25,802,541.68	277,740,579.64



十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

(2) 合营企业:(续)

2021年

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动		年末余额
			增加投资	权益法下投资收益/(损失)	
杭州康欣置业有限公司	100,000,000.00	-	-	14,606,595.94	14,606,595.94
长沙金地金泰置业有限公司	97,020,000.00	78,148,489.65	-	47,864,962.65	126,013,452.30
佛山中交房地产开发有限公司	90,000,000.00	45,608,000.66	-	(38,788,621.89)	6,819,378.77
佛山香颂置业有限公司	90,000,000.00	-	-	-	-
中交富力(北京)置业有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-
成都中交花源美庐置业有限公司	50,000,000.00	58,176,559.76	-	14,290,955.55	72,467,515.31
合计	477,020,000.00	181,933,050.07	-	37,973,892.25	219,906,942.32



中交地产股份有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

(3) 联营企业:

2022年

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动		年末余额
			增加/(收回)投资	权益法下投资收益(损失)	
四川雅恒房地产开发有限公司	100,000,000.00	27,472,509.89	-	(16,989,605.64)	10,482,904.25
厦门润悦雅颂房地产有限公司	213,759,000.00	198,307,180.88	-	242,710,406.20	441,017,587.08
城投交汇(青岛)投资有限公司	784,000,000.00	783,900,444.25	(783,896,165.05)	(4,279.20)	-
郑州滨悦房地产开发有限公司	8,000,000.00	-	-	-	-
合肥金中京湖房地产开发有限公司	349,241,439.68	-	349,241,439.68	(4,199,545.26)	345,041,894.42
合计	1,455,000,439.68	1,009,680,135.02	(434,654,725.37)	221,516,976.10	796,542,385.75



十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

(3) 联营企业：(续)

2021年

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动		年末余额
			增加投资	权益法下投资损失	
四川雅恒房地产开发有限公司	100,000,000.00	71,074,289.56	-	(43,601,779.67)	27,472,509.89
厦门润悦雅颂房地产有限公司	213,759,000.00	204,853,708.20	-	(6,546,527.32)	198,307,180.88
城投交汇(青岛)投资有限公司	784,000,000.00	784,000,000.00	-	(99,555.75)	783,900,444.25
郑州滨悦房地产开发有限公司	8,000,000.00	3,183,734.08	-	(3,183,734.08)	-
合计	1,105,759,000.00	1,063,111,731.84	-	(53,431,596.82)	1,009,680,135.02



十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

(4) 长期股权投资减值准备的情况:

2022年

	年初余额	本年增加	年末余额
子公司			
中交地产投资(上海)有限公司	107,975,049.61	-	107,975,049.61
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	-	70,000,000.00	70,000,000.00
湖南修合地产实业有限责任公司	29,436,911.84	-	29,436,911.84
小计	137,411,961.45	70,000,000.00	207,411,961.45
合营企业			
佛山中交房地产开发有限公司	6,819,378.77	-	6,819,378.77
小计	6,819,378.77	-	6,819,378.77
合计	144,231,340.22	70,000,000.00	214,231,340.22

2021年

	年初余额	本年增加	年末余额
子公司			
中交地产投资(上海)有限公司	107,975,049.61	-	107,975,049.61
湖南修合地产实业有限责任公司	29,436,911.84	-	29,436,911.84
小计	137,411,961.45	-	137,411,961.45
合营企业			
佛山中交房地产开发有限公司	-	6,819,378.77	6,819,378.77
小计	-	6,819,378.77	6,819,378.77
合计	137,411,961.45	6,819,378.77	144,231,340.22



十四、公司财务报表主要项目注释(续)

4. 营业收入及成本

	2022年		2021年	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	121,531,378.00	-	86,240,567.68	-

按收入类型披露如下:

	2022年		2021年	
	收入	成本	收入	成本
咨询服务收入	119,267,227.08	-	83,886,470.99	-
托管收入	2,264,150.92	-	2,354,096.69	-
合计	121,531,378.00	-	86,240,567.68	-

5. 投资收益

	2022年	2021年
成本法核算的长期股权投资取得股利产生的投资收益	776,000,000.00	870,165,000.00
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/(损失)	252,679,549.60	(15,457,704.57)
合计	1,028,679,549.60	854,707,295.43



一、 非经常性损益明细表

	2022 年	2021 年
非流动性资产处置损益	879,766.60	145,678.00
计入当年损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	3,902,997.75	1,442,349.18
计入当年损益的对非金融企业收取的资金占用费	94,292,608.08	89,445,859.96
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	245,013,112.41	5,715,383.38
受托经营取得的托管费收入	3,320,754.70	2,354,096.69
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(65,857,423.91)	6,154,709.69
处置权益法核算的长期股权投资取得的投资收益	-	-
处置成本法核算的长期股权投资取得的投资收益	-	38,483,759.72
购买日之前所持股权于购买日按公允价值重新计量的投资收益	542,782.51	17,404,644.63
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	767,383,849.72
合计	282,094,598.14	928,530,330.97
减：所得税影响额	26,836,723.63	226,532,962.38
减：少数股东权益影响额(税后)	35,014,030.05	33,961,256.47
归属于母公司股东的非经常性损益	220,243,844.46	668,036,112.12

本集团对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》(证监会公告[2008]43 号)的规定执行。



二、 净资产收益率和每股收益

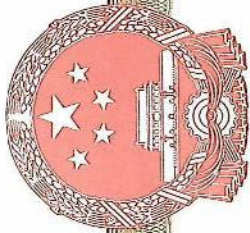
2022年

报告期利润	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.03	0.05	0.05
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	(5.67)	(0.27)	(0.27)

2021年

报告期利润	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	7.47	0.34	0.34
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	(13.71)	(0.62)	(0.62)





营业执照

(副本) (8-1)

统一社会信用代码

91110000051421390A

扫描市场主体身份码了解更多信息、登记、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。



名称 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

出资人 毛鞍宁

出资额 10000万元

成立日期 2012年08月01日

主要经营场所

北京市东城区东长安街1号东方广场永安大楼17层01-12室



许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；企业管理；企业交流、技术服务；技术咨询、软件开发、软件销售；计算机系统服务；软件开发；软件销售；信息集成服务；软件、计算机硬件及辅助设备零售；物联网技术服务；知识产权服务；人工智能应用软件开发；（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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。）

登记机关



2023年01月18日

证书序号: 0004095

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



会计师事务所 执业证书



名称: 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人: 毛鞍宁
主任会计师:
经营场所: 北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层

组织形式: 特殊的普通合伙企业
执业证书编号: 110000243
批准执业文号: 财会函（2012）35号
批准执业日期: 二〇一二年七月二十七日



2020年11月10日 星期二

当前位置: 首页 > 工作动态

会计司

搜索

会计司

返回本站

从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息 (截至2020年10月10日)

从事证券服务业务会计师事务所备案名单

序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
1	安永华永会计师事务所(特殊普通合伙)	9111000031421190A	11000243	2020-11-02
2	北京国富会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108K300759066	11010274	2020-11-02
3	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020556463270	11000010	2020-11-02
4	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	911100005596193555	11000241	2020-11-02
5	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108356676655Q	11010148	2020-11-02
6	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	911101083590611484C	11010141	2020-11-02
7	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	91310000355878703B	31000012	2020-11-02
8	公正天业会计师事务所(特殊普通合伙)	913202000752691333C	32020028	2020-11-02
9	广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)	914401010827262072	44010079	2020-11-02
10	广东中审信会计师事务所(特殊普通合伙)	91440101K940031751	44010157	2020-11-02
11	瑞信会计师事务所(特殊普通合伙)	913701000611889323	37010001	2020-11-02
12	华兴会计师事务所(特殊普通合伙)	913501000543432040	35010001	2020-11-02
13	利安达会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010505856909596	11000451	2020-11-02
14	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	91310101589031754D	31000058	2020-11-02
15	立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)	91320100786417077	32010023	2020-11-02
16	鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)	914603007035291606	47400029	2020-11-02
17	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	913100005504131343	31000007	2020-11-02
18	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010205851027871	11010032	2020-11-02
19	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101083569499238D	11010130	2020-11-02
20	上海会计师事务所(特殊普通合伙)	91310106038242251L	31000058	2020-11-02
21	深扎亚会计师事务所(普通合伙)	91440300703527224R	44400034	2020-11-02
22	四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	91510500053391172F	51010003	2020-11-02
23	赤亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)	91320000558046285W	32000026	2020-11-02
24	日审会计师事务所(普通合伙)	911303035756687109	13030011	2020-11-02
25	天衡会计师事务所(特殊普通合伙)	913200000583158521	32000010	2020-11-02
26	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	913900005793421213	39000001	2020-11-02

27	天圆全会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108308646376	11000374	2020-11-02
28	天圆国际会计师事务所(特殊普通合伙)	911101085024255688	11010150	2020-11-02
29	永格玛会计师事务所(特殊普通合伙)	915101380734016932	61010047	2020-11-02
30	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	91110101582151581W	11010136	2020-11-02
31	亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	911100000784532412	11010075	2020-11-02
32	永拓会计师事务所(特殊普通合伙)	91110105508515881W	11000102	2020-11-02
33	尤尼泰基会计师事务所(特殊普通合伙)	9137020200A37E3B079	37020009	2020-11-02
34	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	91110105502713652X	11010156	2020-11-02
35	中审会计师事务所(特殊普通合伙)	913300300874710634	33003014	2020-11-02
36	中审万信会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010308969590Q	11000162	2020-11-02
37	中审华会计师事务所(特殊普通合伙)	911201160885390414	12010011	2020-11-02
38	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108061301733V	11010170	2020-11-02
39	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	914201050819780085	42010005	2020-11-02
40	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102089681864J	11000204	2020-11-02
41	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	91110101085330783F	11000108	2020-11-02
42	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110103083755003D	11010205	2020-11-02
43	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102062881146X	11000167	2020-11-02
44	中审天通会计师事务所(特殊普通合伙)	911101030896952083X	11000267	2020-11-02
45	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	91110105082838906D	11000170	2020-11-02
46	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	91330114084113251J	31000003	2020-11-02

注:本表信息根据会计师事务所首次备案材料生成,行政登记机关材料审核合格,会计师事务所完成备案后的首次、复核、更新等;为会计师事务所从事证券服务业务备案,不代表对其执业能力的认可,按照会计师事务所名称首字母排序,排名不分先后。

已备案会计师事务所基本信息,详见会计师事务所信息附件。

附件下载:

从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息(截至2020年10月10日).xls

发布日期: 2020年11月03日

【大中小】 【打印】 【关闭窗口】



中国注册会计师协会

姓名 王静
 Full name 女
 Sex
 出生日期 1977-12-15
 Date of birth
 工作单位 安永华明会计师事务所
 Working unit
 身份证号码 429001197712150029
 Identity card No.



注册会计师二维码



证书编号: 110062433142

No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institution: CPAA

发证日期: 二〇〇九年一月二十二日
Date of Issuance



登记
Registration

姓名: 王静
证书编号: 110002433142

合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
Year Month Day

年度检验登记

年度检验登记
Annual Renewal Register

本证书经检验合格，于 **2017**
 This certificate is valid for another **3** year
 after this renewal.

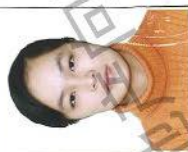




中国注册会计师



姓 Full Name
性 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.
360502199007210020



立信会计师事务所（特殊普通
合伙）北京分所

证书年份二维码



证书编号：
No. of Certificate

批准注册协会：2014
Authorized Institute of CPAs

发证日期：
Date of Issuance

310000008080



合格，继续有效
valid for another year after



姓名：董芳
证书编号：3100000060601

年 月 日
/ /

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs



合并资产负债表

编制单位：中交地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2023年3月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金		12,957,213,955.63	10,481,700,487.78
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		33,184,909.05	28,677,900.25
应收款项融资			
预付款项		273,246,577.99	1,436,931,637.96
其他应收款		4,561,918,113.71	4,737,042,700.89
存货		108,412,914,238.39	106,943,087,105.84
合同资产		5,077,268.56	3,849,438.38
持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产		1,996,895,777.95	1,696,360,361.68
其他流动资产		3,493,797,514.10	3,220,304,768.24
流动资产合计		131,734,248,355.38	128,547,954,401.02
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		1,618,180,071.36	1,983,879,922.07
长期股权投资		5,226,981,276.05	5,221,804,178.54
其他权益工具投资		53,323,085.00	53,323,085.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产		362,126,998.21	344,446,431.78
固定资产		116,782,396.72	119,624,587.06
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		36,273,463.44	45,081,529.66
无形资产		10,911,749.42	11,815,673.27
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		27,211,294.74	31,409,211.04
递延所得税资产		419,393,485.38	442,597,400.67
其他非流动资产		635,074,373.19	505,276,760.40
非流动资产合计		8,506,258,193.51	8,759,258,779.49
资产总计		140,240,506,548.89	137,307,213,180.51

合并资产负债表 (续)

编制单位: 中交地产股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	2023年3月31日	2022年12月31日
流动负债:			
短期借款		2,240,727,805.55	2,025,906,298.88
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		674,655,631.32	731,529,501.96
应付账款		13,940,454,547.52	17,366,007,911.05
预收款项		1,636,061.65	2,614,665.37
合同负债		31,234,764,841.53	27,783,896,806.68
应付职工薪酬		177,734,035.23	207,216,720.78
应交税费		1,452,141,204.33	1,389,871,932.25
其他应付款		4,812,344,626.16	4,007,727,698.23
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		17,472,150,210.69	17,587,250,394.28
其他流动负债		2,134,627,442.38	2,030,872,561.83
流动负债合计		74,141,236,406.36	73,132,894,491.31
非流动负债:			
长期借款		23,171,708,602.15	20,985,074,851.91
应付债券		4,587,686,883.50	2,592,414,615.73
租赁负债		14,383,525.69	16,179,498.51
长期应付款		18,549,285,989.08	20,745,639,686.75
长期应付职工薪酬		521,153.91	521,153.91
预计负债		64,416,286.67	81,998,865.25
递延收益		10,276,203.16	10,023,115.83
递延所得税负债		488,604,879.57	471,677,256.43
其他非流动负债		410,815,546.77	229,544,304.13
非流动负债合计		47,297,699,070.50	45,133,073,348.45
负债合计		121,438,935,476.86	118,265,967,839.76
股东权益:			
股本		695,433,689.00	695,433,689.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		161,000,488.64	161,000,488.64
减: 库存股			
其他综合收益		-52,832,686.25	-52,832,686.25
专项储备			
盈余公积		118,249,106.09	118,249,106.09
一般风险准备			
未分配利润		2,169,142,142.73	2,371,035,111.59
归属于母公司股东权益合计		3,090,992,740.21	3,292,885,709.07
少数股东权益		15,710,578,331.82	15,748,359,631.68
股东权益合计		18,801,571,072.03	19,041,245,340.75
负债和股东权益总计		140,240,506,548.89	137,307,213,180.51

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并利润表

2023年1-3月

编制单位：中交地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,688,856,773.39	3,948,055,288.36
其中：营业收入		2,688,856,773.39	3,948,055,288.36
二、营业总成本		2,697,335,077.47	3,837,751,240.24
其中：营业成本		2,373,569,222.88	3,382,043,217.45
税金及附加		35,531,159.99	87,539,053.58
销售费用		112,362,553.13	194,016,391.57
管理费用		87,045,162.71	87,537,239.48
研发费用			
财务费用		88,826,978.76	86,615,338.16
其中：利息费用		166,535,571.56	181,623,067.58
利息收入		88,274,194.47	112,955,062.52
加：其他收益		749,236.77	698,377.39
投资收益（损失以“-”号填列）		-8,987,016.46	10,439,618.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-8,987,016.46	404,618.45
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）		17,994,718.30	-473,913.79
资产减值损失（损失以“-”号填列）		3,361,859.05	-195,970.84
资产处置收益（损失以“-”号填列）		334,603.36	20,579.61
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		4,975,096.94	120,792,738.94
加：营业外收入		1,078,205.36	1,514,892.89
减：营业外支出		679,850.42	12,614.77
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		5,373,451.88	122,295,017.06
减：所得税费用		97,297,720.60	97,849,374.60
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-91,924,268.72	24,445,642.46
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-91,924,268.72	24,445,642.46
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）		-201,892,968.86	-41,544,138.85
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		109,968,700.14	65,989,781.31
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、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			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-91,924,268.72	24,445,642.46
归属于母公司股东的综合收益总额		-201,892,968.86	-41,544,138.85
归属于少数股东的综合收益总额		109,968,700.14	65,989,781.31
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.29	-0.06
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.29	-0.06

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

2023年1-3月

编制单位：中交地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
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		6,150,328,771.69	7,214,915,727.69
收到的税费返还		58,064,310.54	33,908,892.24
收到其他与经营活动有关的现金		502,985,421.93	595,888,295.11
经营活动现金流入小计		6,711,378,504.16	7,844,712,915.04
购买商品、接受劳务支付的现金		5,460,604,689.08	2,785,364,998.28
支付给职工以及为职工支付的现金		144,123,006.64	191,276,463.93
支付的各项税费		444,244,308.92	815,135,272.86
支付其他与经营活动有关的现金		1,712,085,347.23	2,346,599,690.82
经营活动现金流出小计		7,761,057,351.87	6,138,376,425.89
经营活动产生的现金流量净额		-1,049,678,847.71	1,706,336,489.15
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		278,081,086.77	926,920,504.15
取得投资收益收到的现金		99,847,503.79	51,919,381.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		382,890.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		7,983,741.79	
投资活动现金流入小计		386,295,222.35	978,839,885.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		23,798,404.54	4,793,477.59
投资支付的现金		143,604,007.88	3,005,471,182.13
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			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		167,402,412.42	3,010,264,659.72
投资活动产生的现金流量净额		218,892,809.93	-2,031,424,774.33
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		10,710,572,238.72	11,152,629,544.65
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		71,610,636.29	1,101,942,838.54
筹资活动现金流入小计		10,782,182,875.01	12,254,572,383.19
偿还债务支付的现金		7,778,806,594.75	5,076,127,913.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		670,269,758.22	923,580,443.12
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			70,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		154,257,309.61	1,116,212,127.30
筹资活动现金流出小计		8,603,333,662.58	7,115,920,483.53
筹资活动产生的现金流量净额		2,178,849,212.43	5,138,651,899.66
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		1,348,063,174.65	4,813,563,614.48
加：期初现金及现金等价物余额		8,681,700,280.53	10,761,555,254.67
六、期末现金及现金等价物余额		10,029,763,455.18	15,575,118,869.15

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



资产负债表

编制单位：中交地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2023年3月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金		1,125,014,272.91	2,440,310,692.91
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		5,865,255.94	1,706,325.72
其他应收款		25,163,506,219.02	24,340,675,895.25
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		861,029,951.64	658,919,040.16
其他流动资产		2,084,864.39	2,274,780.16
流动资产合计		27,157,500,563.90	27,443,886,734.20
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		7,375,794,970.16	8,205,580,110.68
长期股权投资		11,247,440,174.48	11,249,098,766.79
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		3,577,366.33	3,933,126.84
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		7,122,818.12	9,497,090.84
无形资产		9,744,227.28	10,525,879.23
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		312,044.33	354,556.22
递延所得税资产			
其他非流动资产		4,300,260.21	4,135,211.66
非流动资产合计		18,648,291,860.91	19,483,124,742.26
资产总计		45,805,792,424.81	46,927,011,476.46

资产负债表 (续)

编制单位: 中交地产股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注 释	2022年3月31日	2021年12月31日
流动负债:			
短期借款		2,240,727,805.55	2,025,906,298.88
交易性金融负债			
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		71,344,608.62	78,065,092.63
应交税费		1,401,702.65	34,027,661.20
其他应付款		10,743,281,906.94	12,456,366,603.62
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		5,217,775,806.60	6,240,543,091.72
其他流动负债		88,011,631.60	66,739,327.19
流动负债合计		18,362,543,461.96	20,901,648,075.24
非流动负债:			
长期借款		686,700,000.00	1,168,900,000.00
应付债券		4,587,686,883.50	2,592,414,615.73
租赁负债			
长期应付款		20,219,813,590.72	20,158,388,717.63
长期应付职工薪酬			
预计负债		64,416,286.67	81,998,865.25
递延收益		868,522.14	868,522.14
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		25,559,485,283.03	24,002,570,720.75
负债合计		43,922,028,744.99	44,904,218,795.99
股东权益:			
股本		695,433,689.00	695,433,689.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		1,166,211,623.45	1,166,211,623.45
减: 库存股			
其他综合收益		-56,900,000.00	-56,900,000.00
专项储备			
盈余公积		117,039,002.86	117,039,002.86
未分配利润		-38,020,635.49	101,008,365.16
股东权益合计		1,883,763,679.82	2,022,792,680.47
负债和股东权益总计		45,805,792,424.81	46,927,011,476.46

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

李 兵

刘 兵

陈 少

利润表

2023年1-3月

编制单位：中交地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入		25,844,955.97	37,943,207.03
减：营业成本			
税金及附加		325,276.99	1,214,338.60
销售费用			
管理费用		28,311,141.29	27,545,812.64
研发费用			
财务费用		152,606,713.95	117,922,270.95
其中：利息费用		625,032,704.58	623,888,740.62
利息收入		472,558,092.20	509,945,374.86
加：其他收益		245,746.34	253,337.96
投资收益（损失以“-”号填列）		-1,658,592.31	54,058.54
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,658,592.31	54,058.54
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）		17,775,548.58	320,666.83
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-139,035,473.65	-108,111,151.83
加：营业外收入		6,473.00	7,324.51
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-139,029,000.65	-108,103,827.32
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-139,029,000.65	-108,103,827.32
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-139,029,000.65	-108,103,827.32
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能重分类转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、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		-139,029,000.65	-108,103,827.32

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



现金流量表

2023年1-3月

编制单位：中交地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		286,723,649.93	272,655,057.01
经营活动现金流入小计		286,723,649.93	272,655,057.01
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		24,361,861.20	22,161,645.24
支付的各项税费		35,978,906.57	18,718,421.34
支付其他与经营活动有关的现金		534,032,645.21	1,660,858,928.13
经营活动现金流出小计		594,373,412.98	1,701,738,994.71
经营活动产生的现金流量净额		-307,649,763.05	-1,429,083,937.70
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		4,505,848,040.06	6,799,634,038.00
取得投资收益收到的现金		76,183,256.99	455,701,722.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		4,582,031,297.05	7,255,335,760.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,464,600.00	285,750.00
投资支付的现金		4,325,508,261.94	5,851,404,349.13
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		4,326,972,861.94	5,851,690,099.13
投资活动产生的现金流量净额		255,058,435.11	1,403,645,661.42
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,442,373,818.18	8,029,800,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		71,610,636.29	1,101,942,838.54
筹资活动现金流入小计		5,513,984,454.47	9,131,742,838.54
偿还债务支付的现金		6,435,506,000.00	4,745,209,802.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		336,003,952.49	463,104,622.50
支付其他与筹资活动有关的现金		5,179,594.04	1,099,976,552.52
筹资活动现金流出小计		6,776,689,546.53	6,308,290,977.02
筹资活动产生的现金流量净额		-1,262,705,092.06	2,823,451,861.52
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		-1,315,296,420.00	2,798,013,585.24
加：期初现金及现金等价物余额		2,439,284,779.29	1,036,167,104.24
六、期末现金及现金等价物余额		1,123,988,359.29	3,834,180,689.48

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

