

股票简称：中交地产

股票代码：000736



中交地产股份有限公司

CCCG REAL ESTATE CORPORATION LIMITED

(重庆市江北区观音桥建新北路 86 号)

2023 年面向专业投资者公开发行人公司债券  
(第三期)  
募集说明书摘要

发行人	中交地产股份有限公司
牵头主承销商	国新证券股份有限公司
联席主承销商	中国国际金融股份有限公司
受托管理人	国新证券股份有限公司
本期债券发行金额	不超过人民币 7 亿元 (含 7 亿元)
增信措施情况	无担保
信用评级结果	主体 AA+
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人



(北京市西城区车公庄大街 4 号 2 幢 1 层 A2112 室)

联席主承销商



(北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层)

签署日期：2023 年 7 月 17 日

## 发行人声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上交所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本次债券募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

### 一、发行人基本财务情况

经深圳证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会证监许可（2022）1831 号文同意注册，发行人获准面向专业投资者公开发行金额不超过 30 亿元的公司债券。本次债券采取分期发行的方式，本期债券为本次债券批文项下第四期发行，发行规模为不超过 7 亿元（含）。

本期债券发行上市前，公司截至 2023 年 3 月末净资产为 188.02 亿元，合并口径资产负债率为 86.59%，母公司口径资产负债率为 95.89%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 20,569.14 万元（2022 年度、2021 年度和 2020 年度实现的归属于母公司所有者的净利润 3,393.95 万元、23,564.54 万元和 34,748.94 万元的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1 倍。发行人在本期发行前的财务指标符合相关规定。

### 二、评级情况

根据联合资信评估股份有限公司于 2023 年 6 月 2 日出具的《中交地产股份有限公司债券 2023 年跟踪评级报告》对发行人的主体评级经评定为 AA+，评级展望为稳定。

### 三、本期债券为无担保债券。

四、2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，中交地产合并口径营业收入分别为 1,229,999.83 万元、1,454,246.90 万元、3,846,704.88 万元及 268,885.68 万元，归属于母公司股东的净利润分别为 34,748.94 万元、23,564.54 万元、3,393.95 万元及 -20,189.30 万元。2022 年，公司实现营业收入较 2021 年增加 2,392,457.98 万元，增幅 164.52%，主要系发行人在建项目竣工并验收合格达到交付项目数量大幅增加，产生的销售收入也大幅增加。2023 年 1-3 月，公司实现营业收入 268,885.68 万元，较去年同期降幅 31.89%，主要系发行人本期房屋结转收入减少。

发行人归属于母公司股东的净利润在报告期内呈现不断下降的趋势，其中，2022 年发行人归属于上市公司股东的净利润为 3,393.95 万元，同比降幅为 85.60%；2023 年 1-3 月发行人归属于上市公司股东的净利润为-20,189.30 万元，同比降幅为 385.97%。主要系发行人报告期内交付项目区域结构变化，公司房地产开发业务交付项目的毛利率较上年下降较为明显；此外，房地产市场情况变化，公司部分项目存在减值迹象，2022 年度计提资产减值准备同比有所增加。近年来国家陆续出台了土地、税收、信贷等政策对房地产行业进行调控，受国家宏观调控政策和市场需求等因素的影响，公司未来经营业绩可能发生较大幅度波动，对发行人的持续稳定发展和持续盈利能力带来一定的风险。

五、公司近年来资产负债率处于较高水平，截至 2023 年 3 月末，公司合并口径资产负债率为 86.59%，扣除预收账款及合同负债后的资产负债率为 64.32%，流动比率为 1.78，速动比率为 0.31。公司流动比率较高，但由于房地产企业存货规模较大，速动比率较低。本期债券发行成功后，资产负债率水平仍维持在较高水平，如果发生资金周转困难，可能对本期债券本息的及时偿付产生一定的不利影响。

六、截至 2023 年 3 月末，除对客户提供的按揭贷款担保外，发行人对外担保余额为 248,783.03 万元，占发行人净资产的 13.23%。上述担保为发行人对参股公司佛山中交房地产开发有限公司、佛山香颂置业有限公司、厦门中泓房地产有限公司、厦门保润房地产开发有限公司和武汉嘉秀房地产开发有限公司等公司的担保。考虑到近年来公司合联营项目增多，对外担保金额有所上升，且未来仍有较大规模的在拟建项目，或有负债及资本支出压力值得关注。如果被担保人到期不能及时偿还债务，则发行人将可能被要求依法承担连带责任，对发行人生产经营带来不利影响。

七、我国房地产业受国家宏观经济政策和行业政策变化影响较大。为保持房地产行业持续、稳定、健康的发展，政府可以利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。政府出台的政策将影响房地产市场的总体供求关系与产品供应结构，对房地产市场造成较大影响，对房地产开发企业各个业务环节，如土地取得、贷款申请、项目预售、税收等产生影响，并对消费者的购房需

求产生一定的压制或刺激作用，影响到开发商的房地产产品销售业绩。如果公司不能及时适应政策的变化，则有可能对企业的经营与发展造成不利影响。

八、截至 2023 年 3 月末，发行人货币资金、存货及其他应收款合计占流动资产的比例为 95.60%，占比较高。发行人存货主要由开发产品、开发成本构成。如发生偿债风险，发行人可以通过加快商品房销售、转让待开发土地等措施实现存货变现。发行人存货变现受房地产市场和土地交易市场活跃度影响较大，变现时间相对较长。发行人其他应收款主要是应收关联方借款、各类保证金及押金等。如关联方到期无法归还，可能会对发行人应急偿债能力产生一定的不利影响。

九、公司业务主要集中在重庆、长沙、南京、天津等二线城市，由于 2016 年和 2017 年的房地产过热现象的出现，上述城市在前两年中陆续颁布了限购、限贷政策，对于房地产市场的供需关系以及价格产生了一定的影响。公司 2022 年销售均价为 23,435.49 元/平方米，相较于公司 2021 年销售均价 24,506.59 元/平方米有所下降。公司 2020-2022 年度营业收入分别为 123.00 亿元、145.42 亿元和 384.67 亿元，虽然处于增长状态，但这是主要受益于公司目前开发的楼盘目标客户为刚性需求人群，受到政府限购、限贷政策影响较小，公司整体去化率尚可，2022 年营业收入大增主要受益于公司保交付政策的落实。公司布局以二线为主、一三线为辅，布局较为合理。但如果上述区域的经济环境发生不利变化，出现人口流入减少，刚性需求人口数量减少，可能导致当地商品房销售面积及价格出现下降，从而对发行人的经营业绩产生不利影响。

十、公司的投资收益主要包括：（1）处置长期股权投资产生的投资收益；（2）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；（3）分步实现非同一控制下企业合并下，购买日之前所持股权于购买日按公允价值重新计量产生的利得；（4）权益法核算的长期股权投资收益。2020-2022 年度，中交地产投资收益分别为 42,742.91 万元、79,812.70 万元和-960.19 万元，存在一定波动。由于近年来公司获取合作项目较多，通过合作方成立联营、合营企业共同开发项目，公司对该部分项目产生的收益，通过投资收益体现在公司的净利润中。如果未来房地产行业出现不景气的情形，共同开发项目利润下滑，发行人将面临投资损失，从而对发行人的盈利能力产生不利影响。

十一、2020-2022年度及2023年1-3月，中交地产经营性现金流量净额分别为-1,874,001.77万元、-445,199.57万元、293,483.99万元及-104,967.88万元，存在一定波动性。主要系公司房地产业务规模扩大，获取较多土地储备，且项目开发周期较长，经营性现金流流出和流入存在阶段性的不匹配的情况所致。因此，受项目开发进度以及宏观经济环境等因素影响，未来中交地产的经营活动现金流量净额可能面临阶段性波动的风险。如果公司未来经营性净现金流量净额不及预期或者波动较大将会对其偿债能力产生不利影响。

十二、截至2023年3月末，发行人有息债务余额为6,530,896.21万元，其中长期借款占比较大，比例为35.48%。发行人1年以内（含1年）、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年以及5年以上有息负债规模分别为2,149,731.04万元、2,953,620.10万元、951,524.10万元、132,195.87万元、340,003.10万元和3,822.00万元，占有息负债比重分别为32.92%、45.23%、14.57%、2.02%、5.21%和0.06%。发行人1-3年内债务到期较为集中，若未来发行人销售回款出现一定困难，或者针对房地产行业融资端的调控政策继续收紧，发行人所面临的外部融资环境将更为严峻，融资渠道进一步受限，上述因素都将对发行人的资金平衡及到期偿付形成一定挑战。

十三、2020年下半年以来，监管部门对重点房地产企业逐步推行更趋严格的资金监测和融资管理规则，要求控制有息负债规模，同时降低负债率。对试点房地产企业主要通过剔除预收账款及合同负债后的资产负债率、净负债率和现金短债比共3项指标进行监测，对上述企业融资债务总规模进行控制。若监管部门进一步扩大监控试点企业范围，将对公司融资空间带来较大冲击，进而对发行人的业务开展和盈利能力产生一定影响。

十四、2020-2022年度及2023年1-3月，公司存货周转率分别为0.18、0.12、0.31和0.02。由于房地产项目开发周期相对较长，从购买土地到正式交付产品、结转收入成本，通常需要2-3年时间，因此房地产公司存货周转率普遍偏低。截至2023年3月末，公司存货账面价值为10,841,291.42万元，其中开发产品账面价值为1,459,548.92万元，占比13.46%。待售面积中重庆占比较大，区域集中度较高，易受重庆房地产市场波动影响；同时部分项目受开盘时间和业态等因素影响去化较

为缓慢，在售项目整体去化率有待提升，未来若局部地区房地产市场出现波动、市场政策趋紧，发行人将会面临较大的去化风险。

十五、2020-2022年末及2023年3月末，发行人少数股东权益分别为983,100.87万元、1,468,729.55万元、1,574,835.96万元及1,571,057.83万元，占所有者权益比例分别为76.25%、81.84%、82.71%和83.56%。截至2022年末，发行人少数股东权益较2021年末增加106,106.41万元，增幅为7.22%，发行人少数股东权益增加主要系合作开发项目增加较多所致。若未来发行人少数股东权益持续增加，将对发行人股权结构稳定性产生一定的影响。

十六、截至2023年3月末，发行人主要项目合作方中存在已出现风险事件主体，主要系部分民营房地产企业由于流动性困难已实质性展期部分债务，而发行人的部分房地产开发项目与该类风险事件主体进行合作开发，如后期出险主体经营及财务情况进一步恶化，可能对发行人部分项目造成一定不利影响。但整体而言，由于涉及项目数量相对有限，对发行人整体影响可控，涉及项目在建在售正常推进中，故对本期债券发行不会造成重大不利影响。

十七、2022年度，发行人归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-18,630.43万元，形成亏损，主要系房地产行业深度调整下，拿地成本、建设成本及销售费用有所提高，行业整体毛利空间均受到较大挤压所致。2022年度，发行人非经常性损益主要来自“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”，金额为24,501.31万元，主要系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。

十八、公司的董事、监事、高级管理人员及其控股股东已承诺，发行人及其子公司如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给发行人和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。

十九、公司属于投资控股型企业，经营成果主要来自子公司，发行人母公司主要行使管理职能。公司下属子公司较多，并主要通过项目公司开展主营业务。为了规范下属子公司的运作，提高对下属子公司的控制能力，公司建立了相应的一系列有效控制机制，及时掌握和了解下属子公司生产、运营、财务等信息，对

子公司经营策略及人事、财务管理有着较强的控制力。但未来如果其相关子公司盈利能力及分红政策发生重大变化，或者内部治理结构发生变化，将导致母公司的财务及利润状况受到一定程度的影响，从而影响到发行人对本期债券的还本付息能力。

二十、根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。专业机构投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法（2021 年修订）》和《证券期货投资者适当性管理办法》（2022 年修正）和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》（2022 年修订）。本期债券发行采取网下发行的方式面向专业机构投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

二十一、经发行人董事会、股东大会审议通过，并经中国证监会注册（证监许可〔2022〕1831 号），本次债券发行总额不超过 30 亿元（含 30 亿元），采取分期发行，本期债券发行规模为不超过 7 亿元（含 7 亿元），募集资金用途为偿还公司到期的“20 中交债”公司债券本金。本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在深圳证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深圳证券交易所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在深圳证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其持有的债券。因此，投资者在购买本期债券后可能面临由于本期债券不能及时上市流通无法立即出售其债券，或者由于本期债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

二十二、本期发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所上市的条件，交易方式包括：



匹配成交、协商成交、点击成交、询价成交、竞买成交。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

二十三、债券通用质押式回购安排。根据联合资信评估股份有限公司出具的《中交地产股份有限公司债券2023年跟踪评级报告》，评定发行人主体信用等级为AA+，评级展望稳定。根据《质押式回购资格准入标准及标准券折扣系数取值业务指引（2017年修订版）》中规定“发行人公开发行、且在上海证券交易所或深圳证券交易所上市交易或挂牌转让的债券存在两只及以上情形的，各只债券发行人指定评级机构给出的最新评级结果为基础，选取最低的主体评级作为该发行人所有债券的主体评级”，发行人主体信用等级选取最低评级AA+，评级展望稳定，债券不符合进行债券通用质押式回购交易的基本条件。

二十四、报告期内，发行人非标产品融资呈下降趋势。发行人非标产品融资金额分别为1,757,100.37万元、1,949,186.10万元、850,967.00万元和634,788.18万元，占发行人有息负债总额比例分别为35.18%、31.51%、13.72%和9.72%。发行人非标融资占比下降，有息负债结构发生变化，若未来针对房地产行业融资端的调控政策继续收紧，发行人所面临的外部融资环境严峻，融资渠道进一步受限，上述因素都将可能造成发行人的资金流动性风险。

## 目录

发行人声明.....	2
重大事项提示.....	3
目录.....	10
第一节 发行概况.....	12
一、本次发行的基本情况.....	12
二、本期债券发行的有关机构.....	16
三、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....	18
四、认购人承诺.....	18
第二节 发行人及本次债券的资信状况.....	19
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因.....	19
二、信用评级报告的主要事项.....	20
三、其他重要事项.....	21
四、发行人的资信情况.....	21
第三节 增信机制.....	26
第四节 发行人基本情况.....	27
一、发行人概况.....	27
二、发行人历史沿革.....	28
三、发行人股权结构.....	30
四、发行人权益投资情况.....	34
五、发行人的治理结构及独立性.....	41
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	46
七、发行人主要业务情况.....	55
八、媒体质疑事项.....	96
九、发行人违法违规及受处罚情况.....	96
十、发行人对房地产业务自查及相关承诺情况.....	96
第五节 财务会计信息.....	98

一、报告期内会计政策及会计估计变更情况.....	99
二、报告期内合并报表范围的变化情况.....	105
三、公司报告期内合并及母公司财务报表.....	107
四、报告期内主要财务指标.....	116
五、管理层讨论与分析.....	118
六、公司有息负债情况.....	161
七、关联方及关联交易.....	166
八、重大或有事项或承诺事项.....	189
九、资产抵押、质押和其他限制用途安排.....	191
十、投资控股型架构对偿债能力的影响.....	192
第六节 募集资金运用.....	195
一、募集资金运用计划.....	195
二、前次公司债券募集资金使用情况.....	197
三、本期公司债券募集资金使用承诺.....	198
第七节 备查文件.....	199
一、备查文件内容.....	199
二、备查文件查阅地点.....	199
三、备查文件查询网站.....	200

## 第一节 发行概况

### 一、本次发行的基本情况

#### （一）本次发行的内部批准情况及注册情况

1、2022 年 4 月 28 日，公司召开第九届董事会第四次会议，以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于调整公开发行公司债券方案的议案》；以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于召开 2022 年第四次临时股东大会的议案》，决定于 2022 年 5 月 16 日召开 2022 年第四次临时股东大会。

本次董事会决议公告于 2022 年 4 月 28 日在深圳证券交易所网站（[www.szse.cn](http://www.szse.cn)）和巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）披露，并已刊登在 2022 年 4 月 28 日的《中国证券报》、《证券时报》和《证券日报》。

2、2022 年 5 月 16 日，公司召开 2022 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于调整公开发行公司债券方案的议案》，同意公开发行规模不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券。

3、2022 年 8 月 18 日，公司获得中国证券监督管理委员会证监许可〔2022〕1831 号文同意面向专业投资者发行面值不超过 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券的注册。

#### （二）本期债券的主要条款

**1、发行主体：**中交地产股份有限公司。

**2、债券名称：**中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）。其中，品种一债券名称为“中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）”；品种二债券名称为“中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）”。

**3、发行规模：**本期公司债券面值总额不超过人民币 7 亿元（含 7 亿元）。本期债券分为两个品种，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，但品种一和品种二的最终发行规模合计不超过 7 亿元（含 7 亿元）。

**4、债券期限：**本期债券分为 2 个品种，品种一为 2 年期，品种二为 3 年期。本期债券设品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。本期债券具体期限结构和各品种的期限由董事会根据公司资金需求情况和发行时的市场情况确定。

**5、债券票面金额及发行价格：**本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

**6、增信措施：**本期债券无担保。

**7、债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**8、债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

**9、发行方式：**本期债券发行采取网下发行的方式面向专业机构投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

**10、发行对象：**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）。

**11、承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

**12、配售规则：**与发行公告一致。

**13、网下配售原则：**与发行公告一致。

**14、起息日期：**本期债券的起息日为 2023 年 7 月 21 日。

**15、兑付及付息的债权登记日：**本期债券品种一兑付的债权登记日为 2025 年 7 月 20 日，品种二兑付的债权登记日为 2026 年 7 月 20 日；品种一付息的债

权登记日为 2024 年至 2025 年间每年的 7 月 20 日，品种二付息的债权登记日为 2024 年至 2026 年间每年的 7 月 20 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

**16、付息、兑付方式：**本期债券按年付息，到期一次还本。本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

**17、付息日：**本期债券分为两个品种，品种一的付息日期为 2024 年至 2025 年间每年的 7 月 21 日，品种二的付息日期为 2024 年至 2026 年间每年的 7 月 21 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

**18、兑付日：**本期债券分为两个品种，品种一的兑付日为 2025 年 7 月 21 日，品种二的兑付日为 2026 年 7 月 21 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

**19、计息期限：**本期债券分为两个品种，品种一的计息期限为 2023 年 7 月 21 日至 2025 年 7 月 20 日；品种二的计息期限为 2023 年 7 月 21 日至 2026 年 7 月 20 日。

**20、支付金额：**本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

**21、偿付顺序：**本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

**22、信用评级机构及信用评级结果：**根据联合资信评估股份有限公司出具的信用跟踪评级报告，经综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在主体信用评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。联合

资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在主体评级有效期内完成跟踪评级工作。联合资信评估股份有限公司的不定期跟踪评级报告和评级结果将按照相关规定进行披露。

**23、拟上市交易场所：**深圳证券交易所。

**24、募集资金用途：**本期债券募集资金用途为偿还公司到期的“20 中交债”公司债券本金。

**25、募集资金专项账户：**本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》、《债券受托管理协议》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。具体信息如下：

户名：中交地产股份有限公司

开户行：浙商银行股份有限公司北京方庄

账号：1000001110120100022248

**26、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：**国新证券股份有限公司。

**27、联席主承销商：**中国国际金融股份有限公司。

**28、债券通用质押式回购安排：**本公司主体信用等级为 AA+，本期债券不符合进行债券通用质押式回购交易的基本条件。

### （三）本期债券发行及上市安排

#### 1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2023 年 7 月 17 日。

发行首日：2023 年 7 月 20 日。

预计发行期限：2023 年 7 月 20 日至 2023 年 7 月 21 日，共 2 个交易日。

网下发行期限：2023 年 7 月 20 日至 2023 年 7 月 21 日，共 2 个交易日。

#### 2、本期债券上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

## 二、本期债券发行的有关机构

### （一）发行人

名称：中交地产股份有限公司  
住所：重庆市江北区观音桥建新北路 86 号  
法定代表人：李永前  
有关经办人：张颖  
员：  
电话：023-67530016  
传真：023-67530016

### （二）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人

名称：国新证券股份有限公司  
住所：北京市西城区车公庄大街 4 号 2 幢 1 层 A2112 室  
法定代表人：张海文  
有关经办人：高培、张昕艺、胡洋、张弛、刘佳祺、闫人杰  
员：  
电话：010-85556351  
传真：010-85556405

### （三）联席主承销商

名称：中国国际金融股份有限公司  
住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层  
法定代表人：沈如军  
有关经办人员：任意、程达明、沈亚雄、闫汝南、刘振东、芮文栋、杨云帆、张路灿、徐雨桐  
电话：010-65051166



传真：010-65051156

#### （四）发行人律师

名称：北京市中洲律师事务所  
住所：北京市海淀区知春路甲 48 号盈都大厦 C 座 3 单元 11 层  
负责人：周胜  
经办律师：陈思佳、霍晴雯  
电话：010-51266607  
传真：010-58732091

#### （五）审计机构

名称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）  
住所：北京市东城区东长安街 1 号  
执行事务合伙人：毛鞍宁  
联系人：王静  
电话：010-58153000  
传真：010-85188298

#### （六）募集资金专项账户开户银行

开户行：浙商银行股份有限公司北京方庄支行  
住所：北京市东城区朝阳门南小街 269 号  
法定代表人：王文钢  
联系人：于搏予  
电话：010-86600113

#### （七）公司债券申请上市的证券交易所

名称：深圳证券交易所  
住所：深圳市福田区深南大道 2012 号

总经理：沙雁  
电话：0755-82083333  
传真：0755-82083667

### （八）公司债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司  
住所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所  
广场 25 楼  
法定代表人：张国平  
电话：0755-25938000  
传真：0755-25988122

## 三、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署日，本公司与本公司聘请的与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间，除联席主承销商中金公司外，不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

本期发行的联席主承销商中信公司与本公司存在如下关系：

截至 2023 年 3 月 31 日，中金公司衍生品业务自营性质账户持有发行人共 541,673 股股份。综上，中金公司及其子公司合计持有发行人 541,673 股股份，合计占发行人总股本的 0.08%。

## 四、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

- （一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；
- （三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深圳证券交易所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

## 第二节 发行人及本次债券的资信状况

### 一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

报告期内，发行人主体历史评级情况如下：

评级标准	发布日期	主体信用评级	评级展望	评级目的	评级机构
主体评级	2020-05-09	AA+	稳定	20 中交债	联合资信
主体评级	2020-06-01	AA+	稳定	15 中房债、16 中房债跟踪评级	联合资信
主体评级	2020-06-01	AA+	稳定	19 中交 01 跟踪评级	联合资信
主体评级	2021-06-04	AA+	稳定	16 中房债、20 中交债跟踪评级	联合资信
主体评级	2021-06-15	AA+	稳定	21 中交债	联合资信
主体评级	2022-06-10	AA+	稳定	21 中交债、20 中交债	联合资信
主体评级	2022-12-07	AA+	稳定	22 中交 01	联合资信
主体评级	2023-06-02	AA+	稳定	20 中交债、21 中交债和 22 中交 01 跟踪评级	联合资信

中交地产主体信用评级在2019年度跟踪评级中由AA上调至AA+，原因如下：

经营方面，公司项目区域布局集中于经济较为发达的重点二线城市，房地产开发业务合同销售金额逐年增长，销售均价总体提升，土地储备主要位于二线城市，区域布局较好，项目销售比较有保障。2018年，公司新增一定规模土地储备，成本较为合理，项目区域布局良好，为未来收益提供了一定保障；同时，公司实现签约销售面积、签约销售金额和预收售房款的大幅增长，经营活动净现金流状况大幅改善。同时，联合资信也关注到，目前公司规模扩张较快，对公司资金形成压力；公司目前债务负担重，以上因素对公司信用水平带来不利影响。

未来随着公司在建项目的开发和销售，以及预售项目的完工结转，公司收入规模和盈利水平有望提高。

财务方面，公司资产规模逐年增长，有息负债规模较大，营业收入及净利润总体保持增长。

公司作为央企中交集团的下属重要房地产上市平台，在资源整合及资金支持

等方面得到中交集团的支持力度较大。2018 年，中交集团依靠大规模基础设施建设主业继续保持突出竞争力，经营情况良好，盈利能力强，其提供的担保信用状况仍具有显著的提升作用。

综上，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）上调公司主体长期信用等级为“AA+”，评级展望为“稳定”。上述评级结果是联合资信从宏观与市场环境、行业因素、企业规模、市场竞争力、盈利能力和经营效率、债务负担和保障程度、公司治理管理与发展战略、流动性、外部支持和其他等方面对中交地产进行综合考察和评价的结果。

## 二、信用评级报告的主要事项

### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合资信出具的跟踪评级报告综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，说明发行人偿还债务的能力较强，违约风险较低，本期债券到期不能偿还的风险较小。

### （二）评级报告揭示的主要风险

1、房地产行业进入下行周期，公司未来面临销售去化压力和建设支出压力。2021 年下半年以来，地产市场呈现下行趋势，导致公司经营将持续面临一定的市场风险。公司业务扩张明显，2019-2021 年新增土地储备规模大且公司待售面积中西南区域占比较大，区域集中度较高，公司未来面临销售去化压力和建设支出压力。

2、公司债务负担重，融资成本偏高，现金流较为依赖筹资活动。受规模扩大影响，公司债务规模增长较快，公司对筹资活动较为依赖。公司债务负担重，截至 2022 年底，公司短期债务 227.51 亿元，存在较大的偿付压力；此外，融资成本在国企中相对偏高，公司再融资存在一定压力。

3、公司合作开发项目较多，少数股东权益占比高。公司合作项目较多，后续需关注合作方风险。截至 2022 年底，公司少数股东权益占比为 82.71%，所

有者权益稳定性较弱。

### （三）跟踪评级的有关安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在发行人相关债券信用评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

中交地产应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在相关债券信用评级有效期内完成跟踪评级工作。

中交地产或相关债券如发生重大变化，或发生可能对中交地产或相关债券信用评级产生较大影响的重大事项，中交地产应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注发现人的经营管理状况、外部经营环境，如发现有重大变化，或出现可能对发行人信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。

## 三、其他重要事项

报告期内，发行人不存在与其资信状况相关的其他重要事项。

## 四、发行人的资信情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况和使用情况

截至 2023 年 3 月末，发行人主要银行授信情况

单位：亿元

	金融机构	授信额度	已使用额度	尚未使用额度
1	中国建设银行股份有限公司	104.42	88.30	16.12
2	中国银行股份有限公司	93.11	76.85	16.25

	金融机构	授信额度	已使用额度	尚未使用额度
3	中国工商银行股份有限公司	67.61	54.96	12.66
4	中国农业银行股份有限公司	66.79	56.43	10.35
5	中信银行股份有限公司	57.16	32.86	24.30
6	平安银行股份有限公司	52.33	48.76	3.57
7	恒丰银行股份有限公司	34.50	24.89	9.61
8	兴业银行股份有限公司	28.00	10.00	18.00
9	北京银行股份有限公司	25.00	20.00	5.00
10	光大银行股份有限公司	22.10	16.99	5.10
11	华夏银行股份有限公司	17.63	4.86	12.77
12	浙商银行股份有限公司	15.00	15.00	-
13	上海浦东发展银行股份有限公司	13.25	13.09	0.16
14	中国民生银行股份有限公司	8.00	8.00	-
15	中国交通银行股份有限公司	7.88	1.88	6.00
16	东亚银行有限公司	3.63	2.09	1.54
17	上海银行股份有限公司	3.00	3.00	-
18	中国邮政储蓄银行股份有限公司	2.00	2.00	-
19	东亚银行有限公司	0.30	0.30	-
	合计	621.71	480.27	141.44

公司与中国建设银行、中国银行等多家商业银行保持长期合作关系，截至2023年3月末，公司（包括控股子公司）获得银行授信总额为人民币621.71亿元。其中，尚未使用的授信额度为人民币141.44亿元。

## （二）企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

## （三）企业及主要子公司报告期内已发行境内外债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人报告期内已发行的债券及债务融资工具如下：

单位：亿元

序号	债券简称	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	募集资金用途	存续及偿还情况
1	23 中交 02	公募	2023-04-06	-	2025-04-06	2 年	7.00	4.27%	7.00	偿还金融机构借款	未兑付
2	23 中交 01	公募	2023-03-14	-	2025-03-14	2 年	10.00	4.40%	10.00	偿还金融机构借款	未兑付
3	22 中交 01	公募	2022-12-20	2023-12-20	2024-12-20	2 (1+1) 年	3.00	5.90%	3.00	偿还金融机构借款	未兑付
4	21 中交 债	公募	2021-08-25	2024-08-25	2026-08-25	5 (3+2) 年	11.00	3.52%	11.00	16 中房债本息、19 中交 01 本息、19 中交债及 20 中交债 2021 年度利息	未兑付
5	20 中交 债	公募	2020-08-05	2023-08-05	2025-08-05	5 (3+2) 年	7.00	3.80%	7.00	偿还 15 中房债本金	未兑付
6	19 中交 债	私募	2019-08-23	-	2022-08-23	3 年	10.00	4.28%	-	偿还 16 中房 02 本金	已兑付
7	19 中交 01	私募	2019-02-20	-	2022-02-21	3 年	7.00	4.87%	-	偿还 16 中房私本金	已兑付
公司债券小计		-	-				55.00	-	38.00	-	-
1	23 中交 地产 MTN003	公募	2023-05-25	-	2025-05-25	2 年	10.00	3.90%	10.00	用于项目建设	未兑付
2	23 中交 地产 MTN002	公募	2023-04-19	-	2025-04-18	2 年	10.00	4.09%	10.00	用于项目建设	未兑付
3	23 中交 地产 MTN001	公募	2023-03-27	-	2025-03-27	2 年	10.00	4.07%	10.00	用于项目建设	未兑付
4	22 中交 地产 MTN001	公募	2022-10-28	2023-10-28	2024-10-28	2 (1+1) 年	5.00	4.50%	5.00	用于项目建设	未兑付

债务融资工具小计	-	-	35.00	-	35.00	-	-
合计	-	-	90.00	-	73.00	-	-

#### （四）发行人及子公司已获批文尚未发行的债券情况（含境外）

截至本募集说明书签署日，除本次债券批文外，发行人及子公司存在已获批文尚未发行的债券情况如下：

主体名称	获取批文场所	债券产品类型	批文额度（亿元）	剩余未发行额度（亿元）	募集资金用途	批文到期日
中交地产股份有限公司	中国证券监督管理委员会	公司债	30.00	10.00	偿还金融机构借款	2024-08-16
中交地产股份有限公司	中国银行间市场交易商协会	中期票据	50.00	15.00	用于项目建设	2024-10-18
合计	-	-	80.00	25.00	-	

#### （五）发行人及子公司存续的境内外债券情况

单位：亿元

序号	债券简称	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	募集资金用途	存续及偿还情况
1	23中交02	公募	2023-04-06	-	2025-04-06	2年	7.00	4.27%	7.00	偿还金融机构借款	未兑付
2	23中交01	公募	2023-03-14	-	2025-03-14	2年	10.00	4.40%	10.00	偿还金融机构借款	未兑付
3	22中交01	公募	2022-12-20	2023-12-20	2024-12-20	2（1+1）年	3.00	5.90%	3.00	偿还金融机构借款	未兑付
4	21中交债	公募	2021-08-25	2024-08-25	2026-08-25	5（3+2）年	11.00	3.52%	11.00	16中房债本息、19中交01本息、19中交债及20中交	未兑付



										债 2021 年度利息	
5	20 中交 债	公募	2020-08-05	2023-08-05	2025-08-05	5 (3+2) 年	7.00	3.80%	7.00	偿还 15 中房债本 金	未兑付
公司债券 小计		-	-				38.00	-	38.00	-	-
1	23 中交 地产 MTN003	公募	2023-05-25	-	2025-05-25	2 年	10.00	3.90%	10.00	用于项目 建设	未兑付
2	23 中交 地产 MTN002	公募	2023-04-19	-	2025-04-18	2 年	10.00	4.09%	10.00	用于项目 建设	未兑付
3	23 中交 地产 MTN001	公募	2023-03-27	-	2025-03-27	2 年	10.00	4.07%	10.00	用于项目 建设	未兑付
4	22 中交 地产 MTN001	公募	2022-10-28	2023-10-28	2024-10-28	2 (1+1 年)	5.00	4.50%	5.00	用于项目 建设	未兑付
债务融资工 具小计		-	-				35.00	-	35.00	-	-
合计		-	-				73.00	-	73.00	-	-

## （六）发行人及重要子公司失信情况

报告期内，发行人和重要子公司不存在因严重违法、失信行为被列为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位情况。

## （七）本期发行后的累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至 2023 年 3 月末，公司总资产 14,024,050.65 万元，净资产 1,880,157.11 万元。公司在本期公司债券拟募集资金不超过 7 亿元，债券发行后，公司公开发行债券余额 38 亿元，发行人及子公司累计境内公开发行债券余额占公司 2023 年 3 月末合并口径净资产比例为 20.21%。

### 第三节 增信机制

本期债券无担保。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

中文名称:	中交地产股份有限公司
英文名称:	CCCCG Real Estate Corporation Limited
股票代码:	000736.SZ
股票上市地:	深圳证券交易所
股票简称:	中交地产
法定代表人:	李永前
注册资本:	695,433,689 元
实缴资本:	695,433,689 元
成立日期:	1993 年 2 月 3 日
统一社会信用代码:	915000002028133840
住所:	重庆市江北区观音桥建新北路 86 号
邮政编码:	401147
联系方式:	023-67530016
传真:	023-67530016
信息披露事务负责人:	田玉利
信息披露事务负责人联系方式:	023-67530016
所属行业:	房地产业-房地产业（K70）
经营范围:	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），化工产品、建筑材料、装饰材料（以上不含危险化学品），汽车（不含九座及九座以下乘用车），摩托车及零部件，五金，交电，木材，钢材，日用百货，纺织品，工艺美术品（不含金银饰品）。中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术服务（国家有专项管理规定的除外）。
公司网址:	<a href="http://www.cccgrealestate.com/">http://www.cccgrealestate.com/</a>

## 二、发行人历史沿革

### （一）历史沿革信息

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1992/10/29	公司设立	1992 年 10 月 29 日“渝改委[1992]148 号”文件《关于同意设立重庆国际实业投资股份有限公司的批复》，重庆国际实业投资股份有限公司（发行人前身，以下简称为“重庆实业”）以定向募集方式设立的股份有限公司，截至 1992 年 12 月 10 日，重庆实业全部股金已募齐到位。
2	1997/4/10	发行上市	1997 年 4 月，经中国证监会“证监发字[1997]119 号”文件和“证监发字[1997]120 号”文件批准，重庆实业于 1997 年 4 月 10 日在深圳证券交易所发行上市交易。
3	2000/11	增资配股	2000 年 11 月，经中国证监会“证监公司字[2000]161 号”文批准，重庆实业向社会公众股股东配售 600 万股。根据重庆天健会计师事务所 2000 年 11 月 28 日出具的“重天健验字（2000）第 019 号”《验资报告》，截至 2000 年 11 月 28 日，重庆实业已收到股东增加投入资本人民币 85,812,430.35 元，其中股本 66,000,000.00 元，资本公积 79,812,430.35 元。
4	2008/12	重大资产重组	2008 年 5 月，经中国证监会“证监许可字【2008】637 号”《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》文件批准，重庆实业向中住地产开发公司等特定对象合计发行人民币普通股 220,624,755.00 股购买相关资产，截至 2008 年 12 月 19 日，中交地产已将资本公积 10,569,130.00 元转增实收资本，非流通股股东已向流通股股东送股 2,278,510.00 股。增资后，发行人注册资本由 286,624,755.00 元变更为 297,193,885.00 元。
5	2009	股权分置改革	根据发行人 2008 年实施的股权分置改革方案，由于发行人 2008 年扣除非经常损益后的净利润低于 4200 万元，触发了追送股份的条件，由中住地产向全体无限售条件的 A 股流通股股东及持有公司流通 A 股股份的公司董事、监事及高管人员追送股份。本次追送股份总数为 1,300,000.00 股，按现有的公司 A 股流通股股份 38,847,640.00 股计算，每 10 股流通股获得追送 0.334640 股。实际追送股份共计 1,299,997.00 股。
6	2012/11/9	名称变更	2012 年 11 月 9 日，经重庆市工商行政管理局核准，发行人由原“重庆国际实业投资股份有限公司”变更为“中房重实地产股份有限公司”。

7	2013/12/4	名称变更	2013 年 12 月 4 日，经重庆市工商行政管理局核准，发行人由原“中房重地产股份有限公司”变更为“中房地产股份有限公司”。
8	2015/11/24	法人变更	2015 年 11 月 24 日，经重庆市工商行政管理局核准，发行人法定代表人由原“沈东进”变更为“吴文德”。
9	2017/10/19	名称变更	2017 年 10 月 19 日，经重庆市工商行政管理局核准，发行人由原“中房地产股份有限公司”变更为“中交地产股份有限公司”。
10	2018/1/8	法人变更	2018 年 1 月 8 日，经重庆市工商行政管理局核准，发行人法定代表人由原“吴文德”变更为“蒋灿明”。
11	2018/5/2	分红派股	2018 年 5 月 2 日，公司召开 2017 年度股东大会，审议并通过《2017 年度利润分配方案》。根据该方案，按年末总股本 297,193,885.00 股为基数，每 10 股派送 5.20 元（含税）现金红利，送红股 5 股，不以公积金转增股本。共派发现金 154,540,820.20 元，送红股 148,596,942.00 股。2018 年 8 月 10 日，经重庆市工商行政管理局核准变更登记，公司注册资本变更为人民币 445,790,827.00 元。
12	2018/12/19	法人变更	2018 年 12 月 19 日，经重庆市工商行政管理局核准，发行人法定代表人由原“蒋灿明”变更为“耿忠强”。
13	2019/5/6	分红派股	公司于 2019 年 5 月 6 日召开 2018 年度股东大会审议通过了《2018 年度利润分配方案》，具体方案为：按年末总股本 445,790,827 股为基数，每 10 股派送 1.9 元（含税）现金红利，送红股 2 股，以资本公积向全体股东每 10 股转增 0 股。共派发现金 84,700,257.13 元，送红股 89,158,165 股，转增股本 0 股。2019 年 9 月 29 日，经重庆市工商行政管理局核准变更登记，公司注册资本由 445,790,827 元变更为 534,948,992.00 元。
14	2019/7/22	法人变更	2019 年 7 月 22 日，公司召开第八届董事会第十七次会议，审议通过《关于聘任李永前先生为公司总裁的议案》，聘任李永前先生为公司总裁（法定代表人）。2019 年 8 月 14 日，经重庆市工商行政管理局核准，公司法定代表人由“耿忠强”变更为“李永前”。
15	2020/4/27	分红派股	公司于 2020 年 4 月 27 日召开 2019 年度股东大会，审议通过了《2019 年度利润分配方案》，具体方案为：按年末总股本 534,948,992 股为基数，每 10 股派送 1.1 元（含税）现金红利，送红股 1 股，以资本公积向全体股东每 10 股转增 2 股。共派发现金 58,844,389.12 元，送红股 53,494,899 股，转增股本 106,989,798 股。本次送股及转增完成后公司总股本变更为 695,433,689 股。2021 年 6 月 3 日，经重庆市工商行政管理局核准变更登记，发行人注册资本变更为人民币 695,433,689.00

			元。
--	--	--	----

## （二）重大资产重组

2021 年 4 月 15 日，发行人召开 2021 年第六次临时股东大会，审议通过了《关于与关联方共同投资设立项目公司的关联交易议案》，同意公司与关联方中交雄安投资有限公司、中交投资有限公司共同投资设立中交雄安产业发展有限公司。新设立中交雄安产业发展有限公司注册资本 380,000.00 万元人民币，其中发行人认缴出资额为 152,000.00 万元，持股比例 40.00%。

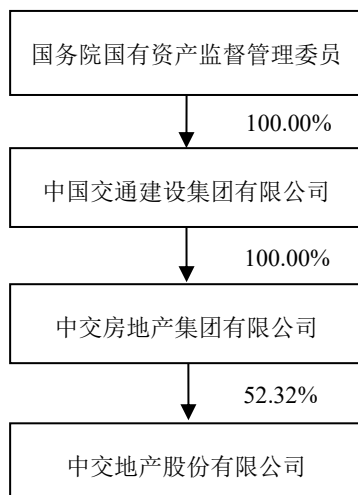
2021 年 6 月 30 日，发行人召开 2021 年第九次临时股东大会，审议通过了《关于与关联方共同投资设立项目公司的关联交易议案》，同意公司全资子公司华通置业有限公司与关联方中交第三公路工程局有限公司、非关联方天津中红众城市管理咨询合伙企业（有限合伙）共同投资设立中交红桥（天津）房地产开发有限公司。新设立中交红桥（天津）房地产开发有限公司注册资本 360,000.00 万元人民币，其中发行人认缴出资额为 251,820.00 万元，持股比例 69.95%。前述交易的金额累计超过发行人 2020 年度经审计净资产的 50%，构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。上述事项有利于发行人推进项目建设，持续稳定发展，提升公司盈利能力和偿债能力。

除上述交易外，报告期内，发行人未发生其他导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

## 三、发行人股权结构

### （一）发行人的股权结构

截至 2023 年 3 月 31 日，公司、公司控股股东及实际控制人的股权及控制关系如下：



## （二）发行人控股股东情况

截至本募集说明书签署日，中交房地产集团有限公司直接持有发行人股份 363,846,949 股，占总股本的 52.32%，是发行人控股股东。

### 1、控股股东基本信息

公司名称：中交房地产集团有限公司

成立日期：2015 年 3 月 24 日

注册资本：500,000.00 万元

法定代表人：李永前

注册地址：北京市西城区德外大街 5 号 2 号楼八-九层

经营范围：房地产开发；物业管理；建设工程项目管理；销售自行开发的商品房；出租商业用房；出租办公用房；项目投资；投资管理；资产管理；投资咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

### 2、股权结构情况

截至本募集说明书签署日，地产集团股权结构为：

序号	股东名称	股本总额	出资比例（%）
1	中国交通建设集团有限公司	500,000.00 万元	100.00

## 3、最近一年经审计报表的主要财务数据

地产集团 2022 年经审计的合并口径以及母公司口径财务报表主要数据如下：

## (1) 合并报表主要数据

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日/2022 年度
流动资产	61,384,465.47
非流动资产	8,928,265.97
资产合计	70,312,731.44
流动负债	39,675,870.94
非流动负债	17,047,006.41
负债合计	56,722,877.35
所有者权益	13,589,854.09
营业收入	17,127,200.87
营业利润	1,210,988.46
利润总额	1,227,312.37
净利润	798,516.37
经营活动产生的现金流量净额	1,732,638.89
投资活动产生的现金流量净额	-2,478,429.79
筹资活动产生的现金流量净额	277,049.86
现金及现金等价物净增加额	-489,824.01

## (2) 母公司报表主要数据

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日/2022 年度
流动资产	1,501,635.57
非流动资产	2,783,161.85
资产合计	4,284,797.42
流动负债	1,109,398.48
非流动负债	1,936,936.32
负债合计	3,046,334.79
所有者权益	1,238,462.62
营业收入	3,105.41
营业利润	4,338.62



项目	2022 年 12 月 31 日/2022 年度
利润总额	4,301.08
净利润	710.71
经营活动产生的现金流量净额	-9,247.85
投资活动产生的现金流量净额	-1,313,556.44
筹资活动产生的现金流量净额	1,271,742.74
现金及现金等价物净增加额	-51,061.54

#### 4、所持中交地产股份质押情况

截至本募集说明书签署日，地产集团持有的中交地产股份不存在质押情况。

### （三）发行人实际控制人情况

截至本募说明书签署日，中国交通建设集团有限公司（以下简称“中交集团”）持有中交房地产集团有限公司 100%的股份，间接持有发行人 52.32%的股份，为公司实际控制人。

#### 1、实际控制人基本信息

公司名称：中国交通建设集团有限公司

成立日期：2005 年 12 月 08 日

注册资本：727,402.38 万元

法定代表人：王彤宙

注册地址：北京市西城区德胜门外大街 85 号

经营范围：承包境外工程和境内国际招标工程；各种专业船舶总承包制造；专业船舶、施工机械的租赁及维修；海上拖带、海洋工程有关专业服务；船舶及港口配套设备的技术咨询服务；承担国内外港口、航道、公路、桥梁建设项目的总承包（包括工程技术经济咨询、可行性研究、勘察、设计、施工、监理以及相关成套设备、材料的采购和供应、设备安装）；承担工业与民用建筑、铁路、冶金、石化、隧道、电力、矿山、水利、市政建设工程的总承包；进出口业务；房地产开发及物业管理；运输业、酒店业、旅游业的投资与管理。

#### 2、股权结构情况

截至本募集说明书签署日，中交集团股权结构为：

序号	股东名称	股本总额	出资比例（%）
1	国务院国有资产监督管理委员会	727,402.38 万元	100.00

### 3、最近一年经审计报表的主要财务数据

中交集团 2022 年经审计的合并口径财务报表主要数据如下：

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日/2022 年度
流动资产	1,299,548,125,735.66
非流动资产	1,075,635,519,528.58
资产合计	2,375,183,645,264.24
流动负债	1,126,700,199,393.52
非流动负债	649,789,003,559.60
负债合计	1,776,489,202,953.12
所有者权益	598,694,442,311.12
营业收入	930,112,391,638.34
营业利润	43,330,582,076.51
利润总额	43,514,035,720.30
净利润	32,759,067,586.09
经营活动产生的现金流量净额	21,370,842,222.05
投资活动产生的现金流量净额	-76,786,418,738.62
筹资活动产生的现金流量净额	55,829,886,110.78
现金及现金等价物净增加额	1,077,245,246.45

报告期内，公司实际控制人未发生变化。

## 四、发行人权益投资情况

### （一）发行人主要子公司情况

#### 1、主要子公司情况

截至 2022 年末，公司控股子公司 95 家。具体情况如下：

单位：%

序号	子公司名称	主要经营地/ 注册地	业务性质	直接持股	间接持股	取得方式
1	中交地产产业发展有限公司	深圳	工业厂房租赁	100	-	反向购买

序号	子公司名称	主要经营地/ 注册地	业务性质	直接持股	间接持股	取得方式
2	中交地产投资（上海）有限公司	上海	房地产开发	100	-	反向购买
3	嘉兴新瑞置业有限公司	嘉兴	房地产开发	-	100	设立
4	苏州华虞地产有限公司	苏州	房地产开发	-	60	非同一控制下 企业合并
5	湖南修合地产实业有限责任公司	长沙	房地产开发	55	45	反向购买
6	长沙中交金久置业有限公司	长沙	房地产开发	-	99.9	设立
7	南京中劲房地产开发有限公司	南京	房地产开发	-	59.9	设立
8	南京山语装饰有限公司	南京	装修	-	59.9	设立
9	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	39.2	40.8	反向购买
10	长沙瑞季酒店管理有限公司	长沙	酒店管理	-	100	设立
11	中交地产（苏州）有限公司	苏州	房地产开发	70	-	设立
12	中交地产南京有限公司	南京	房地产开发	-	100	设立
13	苏州华运地产有限公司	苏州	房地产开发	-	51	设立
14	苏州中交雅郡地产有限公司	苏州	房地产开发	-	99.8	设立
15	苏州华启地产有限公司	苏州	房地产开发	-	99.9	设立
16	苏州中交路劲地产有限公司	苏州	房地产开发	-	51	非同一控制下 企业合并
17	中房（天津）置业有限公司	天津	房地产开发	51	-	设立
18	天津市中交美庐置业有限公司	天津	房地产开发	-	100	设立
19	重庆中房嘉汇房地产开发有限公司 （注）	重庆	房地产开发	40	-	设立
20	重庆中房嘉润房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	70	-	设立
21	重庆中交西南置业有限公司	重庆	房地产开发	59	12	设立
22	中交（宁波）置业有限公司	宁波	房地产开发	70	-	设立
23	慈溪中交房地产开发有限公司	慈溪	房地产开发	-	100	设立
24	华通置业有限公司	北京	房地产开发、 物业管理	100	-	同一控制下企 业合并
25	上海远通置业有限公司	上海	写字楼租赁	-	100	
26	中交地产武汉开发有限公司	武汉	房地产开发	-	51	
27	中交地产大丰有限公司	大丰	房地产开发	-	100	
28	中交（天津）置业有限公司	天津	房地产开发	-	100	设立
29	武汉中交德禄香颂置业有限公司	武汉	房地产开发	-	53	设立
30	中交地产（海口）有限公司	海口	房地产开发	-	61	非同一控制下 企业合并

序号	子公司名称	主要经营地/ 注册地	业务性质	直接持股	间接持股	取得方式
31	中交昆明置业有限公司	昆明	房地产开发	-	73	设立
32	中交（嘉兴）置业有限公司	嘉兴	房地产开发	-	100	设立
33	中交地产舟山置业有限公司	舟山	房地产开发	-	51	设立
34	中交地产舟山开发有限公司	舟山	房地产开发	-	50.75	设立
35	中交祥松置业无锡有限公司(注)	无锡	房地产开发	-	30	设立
36	中交世茂（北京）置业有限公司 （注）	北京	房地产开发	-	37	非同一控制下 企业合并
37	中交润致（北京）置业有限公司	北京	房地产开发	-	51	设立
38	南京中悦房地产开发有限公司	南京	房地产开发	-	50.9	设立
39	青岛交信城投置业有限公司（注）	青岛	房地产开发	-	39.95	设立
40	中交（天津）房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	100	设立
41	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
42	北京力汇房地产开发有限公司 （注）	北京	房地产开发	-	49.99	设立
43	北京力盈房地产开发有限公司 （注）	北京	房地产开发	-	48.99	非同一控制下 企业合并
44	苏州华投投资有限公司	苏州	股权投资	93	-	非同一控制下 企业合并
45	惠州中交地产开发有限公司	惠州	房地产开发	51	-	非同一控制下 企业合并
46	昆明中交金汇置业有限公司	昆明	股权投资	52	-	设立
47	昆明中交金盛置业有限公司	昆明	房地产开发	-	70	非同一控制下 企业合并
48	深圳中交房地产有限公司	深圳	房地产开发	100	-	设立
49	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
50	厦门润昀房地产开发有限公司	厦门	房地产开发	-	51	企业合并
51	惠州中交置业有限公司	惠州	房地产开发	-	99.96	设立
52	惠州中交雅颂置业有限公司	惠州	房地产开发	-	99.95	设立
53	中交美庐（杭州）置业有限公司	杭州	房地产开发	100	-	设立
54	慈溪中交港城置业有限公司	慈溪	房地产开发	-	99.95	设立
55	中交美庐（绍兴）置业有限公司	绍兴	房地产开发	-	99.95	设立
56	中交花创（绍兴）置业有限公司	绍兴	房地产开发	-	100.00	非同一控制下 企业合并
57	宁波中交美郡置业有限公司	宁波	房地产开发	99.25	-	设立

序号	子公司名称	主要经营地/ 注册地	业务性质	直接持股	间接持股	取得方式
58	粤东中交地产（惠州）有限公司	惠州	房地产开发	99.5	-	设立
59	宁波中交美庐置业有限公司	宁波	房地产开发	69.8	-	设立
60	中交房地产集团管理有限公司	北京	项目投资管理及代建	100	-	同一控制下企业合并
61	中交石家庄房地产开发有限公司	石家庄	房地产开发	-	51	同一控制下企业合并
62	中交地产青岛城阳置业有限公司	青岛	房地产开发	-	100	同一控制下企业合并
63	中交（杭州）投资有限公司	杭州	房地产开发	-	100	同一控制下企业合并
64	重庆肃品房地产开发有限公司 （注）	重庆	房地产开发	35	-	设立
65	中交城市发展（山东）有限公司 （注）	济南	房地产开发	20	-	同一控制下企业合并
66	中交长沙置业有限公司	长沙	房地产开发	50.9	-	设立
67	昆明中交东盛房地产有限公司 （注）	昆明	房地产开发	50	-	设立
68	合肥中交房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	100	-	设立
69	中交华创地产（苏州）有限公司	苏州	房地产开发	60	-	设立
70	中交地产（郑州）有限公司	郑州	房地产开发	100	-	设立
71	郑州博尚房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	100	设立
72	郑州祥悦房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	60	-	设立
73	重庆美宸房地产开发有限公司 （注）	重庆	房地产开发	49.6	-	设立
74	昆明中交熙盛房地产有限公司	昆明	房地产开发	62	-	设立
75	重庆中交云栖美庐置业有限公司	重庆	房地产开发	99.5	-	设立
76	中交温州置业有限公司	温州	房地产开发	70	-	设立
77	重庆中交西园雅集置业有限公司	重庆	房地产开发	84.5	-	设立
78	中交贵州房地产有限公司（注）	贵州	房地产开发	35	-	设立
79	中交鑫盛贵安新区置业有限公司 （注）	贵州	房地产开发	35	-	设立
80	西安沣河映象置业有限公司	西安	房地产开发	100	-	设立
81	中交（云南）房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	100	-	设立
82	昆明中交盛洋房地产有限公司	昆明	房地产开发	-	99	设立
83	武汉锦绣雅郡置业有限公司	武汉	房地产开发	100	-	设立

序号	子公司名称	主要经营地/ 注册地	业务性质	直接持股	间接持股	取得方式
84	武汉锦秀嘉合置业有限公司	武汉	房地产开发	-	51	设立
85	武汉锦绣雅和置业有限公司	武汉	房地产开发	-	100	设立
86	重庆中交西北置业有限公司	重庆	房地产开发	100	-	设立
87	重庆嘉熹房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	-	99.98	设立
88	成都卓璞置业有限公司	成都	房地产开发	-	51.00	设立
89	广西中交城市投资发展有限公司 (注)	玉林	房地产开发	40	-	同一控制下企业合并
90	中交雄安产业发展有限公司(注)	雄安	房地产开发	40	-	设立
91	河北雄安启晨置业有限公司	雄安	房地产开发	70	-	设立
92	云南碧清房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	51	-	非同一控制下企业合并
93	怒江碧桂园房地产开发有限公司 (注)	怒江	房地产开发	51	-	
94	广州广交置业有限公司	广州	房地产开发	100	-	设立
95	长沙金拾通达房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	100	-	设立

注：本公司直接或间接持有该等公司 50%或低于 50%股权，根据该等公司章程及相关合作协议约定，本公司拥有对该等公司的控制权，故将其纳入合并财务报表范围。

## 2、主要子公司财务情况

2022年，发行人重要子公司主要财务数据如下：

单位：万元

公司名称	注册资本	总资产	负债	营业收入	营业利润	净利润	是否重大增减变动的情况
中交润致（北京）置业有限公司	180,000.00	323,903.25	127,244.62	796,695.18	98,434.77	73,873.86	否
重庆中交西南置业有限公司	25,000.00	499,440.30	345,590.83	252,111.10	65,767.61	49,294.06	否
中交世茂（北京）置业有限公司	50,000.00	296,996.78	213,342.30	420,130.96	50,022.84	37,523.49	否
重庆肃品房地产开发有限公司	2,000.00	54,655.45	13,904.18	97,823.09	22,354.18	16,765.72	否

公司名称	注册资本	总资产	负债	营业收入	营业利润	净利润	是否重大增减变动的情况
中交地产舟山置业有限公司	10,000.00	50,276.61	32,582.88	102,650.36	16,295.74	12,236.46	否

## （二）发行人合营、联营公司情况

截至2022年末，公司合营、联营企业共38家，具体情况如下：

单位：万元

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例（%）	
					直接	间接
<b>合营企业</b>						
1	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
2	杭州康欣置业有限公司	杭州	房地产开发	20,000.00	50.00	-
3	长沙金地金泰置业有限公司	长沙	房地产开发	20,000.00	48.51	-
4	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	-
5	佛山香颂置业有限公司	佛山	房地产开发	19,000.00	47.37	-
6	中交富力（北京）置业有限公司	北京	房地产开发	10,000.00	50.00	-
7	中交城市更新（深圳）有限公司	深圳	房地产开发	10,000.00	-	30.00
8	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	-
9	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
10	温州中交梁辉置业有限公司	温州	房地产开发	20,000.00	-	25.00
11	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
12	中交房地产（山东）有限公司	青岛	房地产开发	2,000.00	-	50.00
13	厦门中泓房地产有限公司	厦门	房地产开发	77,000.00	-	48.99
14	杭州滨仁企业管理有限公司	杭州	企业管理	26,000.00	-	35.00
15	杭州缤祝企业管理有限公司	杭州	企业管理	23,000.00	-	35.00
16	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

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例（%）	
					直接	间接
17	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
	<b>联营企业</b>					
18	中交地产舟山有限公司	舟山	房地产开发	10,000.00	-	34.00
19	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
20	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
21	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	-
22	中龙智慧科技服务（深圳）有限公司	深圳	物业管理	200.00	-	49.00
23	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	-
24	北京毓秀置业有限公司	北京	房地产开发	200,000.00	-	20.00
25	城投交汇（青岛）投资控股有限公司	青岛	企业管理	160,000.00	49.00	-
26	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
27	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	-
28	北京铭海置业有限公司（注2）	北京	房地产开发	280,000.00	-	10.00
29	苏州金阖诚置业有限公司	苏州	房地产开发	30,000.00	-	49.00
30	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
31	郑州展腾置业有限公司	郑州	房地产开发	100,000.00	-	33.00
32	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
33	厦门悦盈企业咨询有限公司	厦门	企业管理	298,800.00	-	32.00
34	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	-
35	金华鼎辉装饰有限公司	金华	装饰服务	500.00	-	48.93
36	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
37	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
38	金华雅郡置业有限公司	金华	房地产开发	20,500.00	-	48.93



注 1：中交地产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%的股东中交地产关联方中交鼎信及持股 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，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，发行人对首铸二号（东莞）房地产有限公司经营管理能够产生重大影响。

注 2：中交地产之子公司华通置业 2020 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。发行人对北京铭海置业有限公司经营管理能够产生重大影响。

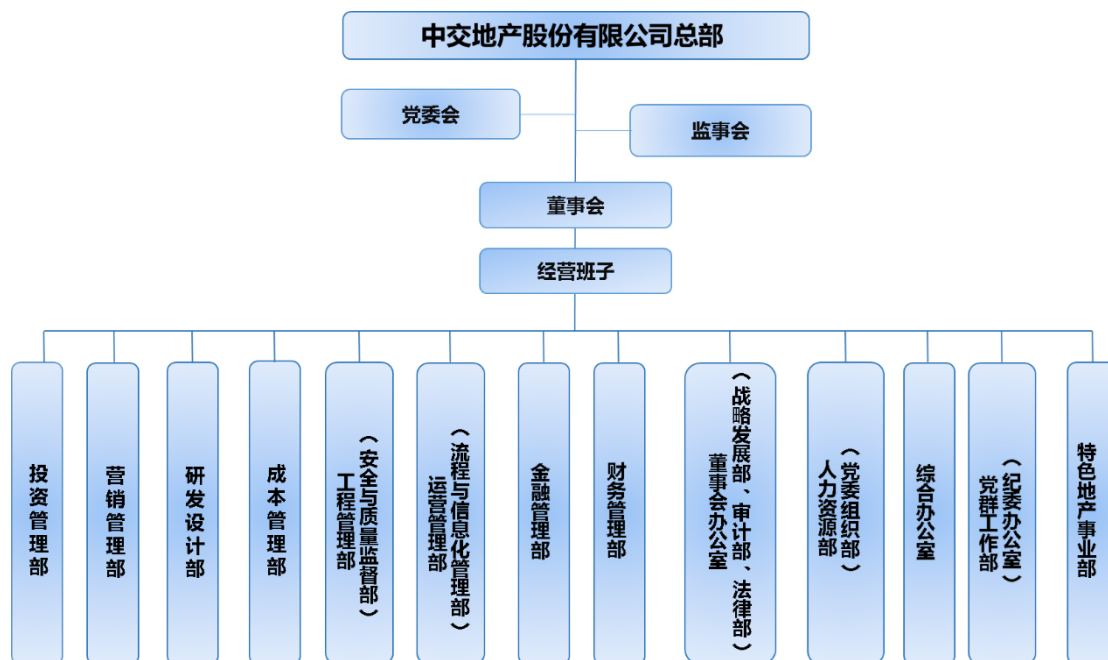
截至 2022 年 12 月末，上述合营、联营公司对公司资产、负债、收入、利润等均不构成重大影响。

## 五、发行人的治理结构及独立性

### （一）发行人的治理结构

#### 1、公司组织架构

根据《公司法》等有关法律、法规的规定，发行人建立了较完整的内部组织架构。发行人的组织架构关系如下图所示：



#### 2、公司治理机制介绍

### （1）治理结构

发行人按照《公司法》、《证券法》及其他有关法律，制定了《中交地产股份有限公司章程》，建立了严格的法人治理结构，对公司的经营宗旨和范围、股东大会、董事会、监事会、经营管理机构、财务会计制度、利润分配等做出了明确的规定。

### （2）股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使决定公司的经营方针和投资计划；选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；审议批准董事会的报告；审议批准监事会报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；对公司增加或者减少注册资本作出决议；对发行公司债券作出决议；对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；修改公司章程；对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；审议批准公司章程第四十二条规定的担保事项；审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；审议批准变更募集资金用途事项；审议股权激励计划；审议法律、行政法规、部门规章、监管机构、证券交易所或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

### （3）董事会

董事会由 9 名董事组成，设董事长 1 人，并可设副董事长 1-2 人。董事会行使下列职权：召集股东大会，并向股东大会报告工作；执行股东大会的决议；决定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；决定除公司章程或深圳证券交易所上市规则规定的应提交股东大会审议以外的对外投资、收购及出售资产、资产抵押、对外担保事项、向银行贷款、以信托计划融资、关联交易等交易事项；决定单笔金额不超过公司最近一年经审计净资产 5% 的资产核销事项；决定公司内部管理机构的设置；聘任或者解聘公司总裁、董事会秘书；根据总裁的提名，聘任或者解聘公司副总裁、财务总监等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；制订公司的基本

管理制度；制订公司章程的修改方案；管理公司信息披露事项；向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

#### （4）监事会

监事会由3名监事组成，监事会设监事会主席1人。监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议，监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。监事会行使下列职权：应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；向股东大会提出提案；依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等中介机构协助其工作，费用由公司承担。

#### （5）公司总裁及其他高级管理人员

公司设总裁1名，由董事会聘任或解聘，对董事会负责。公司设副总裁若干名，由董事会聘任或解聘。公司总裁、副总裁、董事会秘书、财务总监为公司高级管理人员。

总裁对董事会负责，行使下列职权：主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；组织实施公司年度计划和投资方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制订公司的具体规章；提请董事会聘任或者解聘公司副总裁、财务总监等有关高级管理人员；决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；拟定公司职工的工资、福利、奖惩，决定公司职工的聘用和解聘；行使董事会授予的投资或资金运用的限额审批权；公司章程或董事会授予的其他职权。

### 3、发行人内部管理机构设置及其主要部门职能介绍

#### （1）投资管理部

投资管理部职能包括：土地市场研究、土地资源拓展、项目可研论证、项目获取、拓展工作管控、收并购重组整合、相关业务协同配合等。

#### （2）营销管理部

营销管理部职能包括：市场研究、客户研究、品牌管理、营销策划管理、客服管理、物业管理、相关业务协同配合等。

#### （3）成本管理部

成本管理部职能包括：成本管理标准、目标成本管理、动态成本管理、项目成本管控、采购管理、招投标管理、合约管理等。

#### （4）工程管理部（安全与质量监督部）

工程管理部职能包括：工程技术管理、工程安全文明管理、工程质量管理、工程进度管理、环保和节能减排管理、工程管理标准、工程知识管理、相关业务协同配合等。

#### （5）人力资源部（党委组织部）

人力资源部职能包括：人力资源规划与招聘管理、绩效薪酬管理、奖金激励管理、培训发展管理、员工关系管理、干部管理、外事管理、相关业务协同配合等。

#### （6）财务管理部

财务管理部职能包括：财务综合管理、预算管理、会计核算、税务管理、资金管理、投融资管理、奖金激励管理等。

#### （7）董事会办公室（战略发展部、审计部、法律部）

董事会办公室职能包括：董事会建设、公司治理、信息披露、投资者关系管理、证券事务管理、资本运作等。

#### （8）党群工作部（纪委办公室）

党群工作部职能包括：党委服务工作、党建党务工作、企业文化、新闻宣传管理、工会群团管理、协同支持等。

### 4、公司治理结构运行情况

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会及相关职能部门均严格按照《公

司法》、《公司章程》、相关议事规则及相关公司制度运行。

## （二）发行人内部管理制度

发行人在公司章程中明确了公司董事会与总裁的权利与义务，为实施内部控制制度提供了基础。

根据《公司章程》，发行人内部组织机构的设置由董事会决定；董事会有权聘任公司总裁、董事会秘书；根据总裁的提名，有权聘任公司副总裁；其他高级管理人员由总裁任命。

发行人自成立以来，已制定了与内部控制相关的有关制度，主要包括：

1、股东会、董事会、监事会制度；

2、经营管理制度。包括：综合管理制度、人力资源制度、财务管理制度、规划发展制度、业务管理制度、风险管理制度、企业文化制度。

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》及其配套指引的相关规定，积极完善内部控制制度，规范内控制度执行，强化内控制度检查工作，保证了公司各项生产经营管理活动有序进行，提高了经营效率和效果。公司聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司2020—2022年度内部控制审计机构，出具了安永华明（2021）专字第61377727\_A01号《内部控制审计报告》、安永华明（2022）专字第61377727\_A01号《内部控制审计报告》及安永华明（2023）专字第61377727\_A06号《内部控制审计报告》，公司内部控制评价报告及内部控制审计报告已在深圳证券交易所网站公告。

## （三）发行人的独立性

### 1、资产独立性

发行人在资产所有权方面产权关系明确，拥有独立的有形资产和无形资产。发行人的控股股东、实际控制人及其控制的企业不存在占用发行人的非经营性资金、资产和其他资源的情况。

### 2、人员独立性

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与控股股东完全分离。公司

的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

### 3、机构独立性

发行人的机构与控股股东或实际控制人完全分开且独立运作，不存在混合经营、合署办公的情形，完全拥有机构设置自主权，发行人具有良好的机构独立性。

### 4、财务独立性

发行人设置了独立的财务管理部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；发行人独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。发行人财务与控股股东、实际控制人及其控制的企业完全分开，实行独立核算，不存在控股股东干预发行人资金使用的情况；发行人在银行独立开户，独立纳税，不存在为其控制人纳税的情况。发行人财务机构负责人和财务人员由发行人独立聘用和管理。

### 5、业务经营独立性

发行人具有独立完整的房地产开发与经营体系，在项目立项、土地储备、设计规划、工程施工、材料采购、项目销售、物业运营等各环节各方面的经营与运作均独立于控股股东、实际控制人及其控制的企业。

## 六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

### （一）发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董监高基本情况如下：

姓名	职务	任职状态	性别	任期起始日期	任期终止日期
李永前	董事长	现任	男	2022年3月4日	2025年2月28日
薛四敏	董事	现任	男	2022年2月28日	2025年2月28日
汪剑平	董事	现任	男	2022年2月28日	2025年2月28日
周健	董事	现任	男	2022年2月28日	2025年2月28日
叶朝锋	董事	现任	男	2022年2月28日	2025年2月28日
赵吉柱	董事	现任	男	2022年2月28日	2025年2月28日
唐国平	独立董事	现任	男	2022年2月28日	2025年2月28日

姓名	职务	任职状态	性别	任期起始日期	任期终止日期
谭敬慧	独立董事	现任	女	2022年2月28日	2025年2月28日
刘洪跃	独立董事	现任	男	2022年2月28日	2025年2月28日
陈玲	监事会主席	现任	女	2022年2月28日	2025年2月28日
秦丽娟	监事	现任	女	2022年2月28日	2025年2月28日
叶瑞佳	监事	现任	女	2022年2月28日	2025年2月28日
汪剑平	总裁	现任	男	2022年3月4日	2025年2月28日
孙卫东	执行总裁	现任	男	2022年3月4日	2025年2月28日
徐爱国	执行总裁	现任	男	2022年3月4日	2025年2月28日
田玉利	董事会秘书	现任	男	2022年3月4日	2025年2月28日
刘兵	财务总监	现任	女	2022年3月4日	2025年2月28日
何平	副总裁	现任	男	2022年3月4日	2025年3月5日
王剑	副总裁	现任	男	2022年3月4日	2025年3月5日

发行人现任董事、监事及高级管理人员任职起始均为 2022 年度，系根据《公司章程》，发行人董监高每届任期 3 年，可连选连任，到期进行换届选举。根据发行人相关董事会、监事会决议及股东大会决议，选举产生上述第九届董事及第九届监事。报告期内，发行人董监高人员构成稳定，不存在变动比例较大的情况。

上述设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

## （二）发行人董事、监事及高级管理人员简历

李永前，男，1974 年 11 月生，中共党员，博士研究生学历、博士学位，高级工程师。最近五年工作经历如下：2016 年 7 月至 2018 年 8 月，任中交房地产集团有限公司（以下简称“地产集团”）董事，绿城中国控股有限公司执行董事、执行总裁，绿城房地产集团有限公司董事长；2018 年 8 月至 2019 年 7 月，任绿城中国控股有限公司执行董事、执行总裁，绿城房地产集团有限公司董事长；2019 年 7 月至 2019 年 12 月，任地产集团董事、临时党委委员，中交地产股份有限公司（以下简称“中交地产”）董事、临时党委书记、总裁；2019 年 12 月至 2020 年 12 月，任地产集团董事、临时党委书记，中交地产董事长、临时党委书记、总裁；2020 年 4 月至 2022 年 7 月，任地产集团总经理；2020 年 12 月至 2021 年 2 月，任中国交通建设集团有限公司（以下简称“中交集团”）房地产业务部执

行总经理，地产集团董事、临时党委书记，中交地产董事长、临时党委书记、总裁；2021年2月至2021年5月，任中交集团房地产业部执行总经理，地产集团董事、临时党委副书记，中国房地产集团有限公司（以下简称“中房集团”）执行董事、党委书记，中交地产董事长、临时党委书记、总裁；2021年6月至2021年12月，任中交集团房地产业部执行总经理，地产集团董事、临时党委副书记，中房集团执行董事、党委书记，中交地产董事长、临时党委书记；2021年12月至今，任中交集团房地产业部执行总经理，地产集团董事、党委副书记，中房集团执行董事、党委书记，中交地产董事长、临时党委书记；2020年5月至今兼任中交滨江（上海）建设管理有限公司董事长；2021年3月至今兼任中交雄安产业发展有限公司董事；2022年7月至今，任地产集团董事长。

薛四敏，男，1967年11月生，中共党员，本科学历、学士学位，正高级会计师。最近五年工作经历：2015年12月至2020年2月，任地产集团董事、临时党委委员、总会计师，中交地产董事，中交鼎信股权投资管理有限公司（以下简称“中交鼎信”）董事长；2020年2月至2020年12月，任地产集团董事、临时党委委员、总会计师，中交地产董事，中交鼎信董事长、党工委书记；2020年12月至2021年3月，任中交集团房地产业部副总经理、地产集团董事、临时党委委员、总会计师，中交地产董事，中交鼎信董事长、党工委书记；2021年3月至2021年8月，任中交集团房地产业部副总经理、地产集团董事、临时党委委员、总会计师，中交地产董事，中交鼎信董事长、党工委书记，中房集团党委常委、总会计师；2021年8月至2021年12月，任中交集团房地产业部副总经理、地产集团董事、临时党委委员、副总经理，中交地产董事；2021年12月至今任中交集团房地产业部副总经理、地产集团董事、党委常委、副总经理，中交地产董事。2020年5月至今兼任中交滨江（上海）建设管理有限公司董事；2021年3月至今兼任中交雄安产业发展有限公司董事；2022年7月至今，任中交集团房地产业部执行总经理，地产集团党委副书记、总经理。

周健，男，1965年7月生，中共党员，大专学历，工程师。最近五年工作经历：2016年5月至2017年4月，任重庆渝富资产经营管理集团有限公司土地运营事业部部长、重庆渝富土地资本投资运营公司总经理；2017年4月至2017年



5月，任重庆渝富资产管理集团有限公司土地运营事业部部长、重庆渝富土地资本投资运营公司董事长；2017年5月至2018年7月，任重庆金融后援服务有限公司董事长、党委书记、重庆渝富资产管理集团有限公司土地运营事业部部长、重庆渝富土地资本投资运营公司执行董事；2018年7月至2019年9月，任重庆金融后援服务有限公司董事长、党委书记、重庆渝富资产管理集团有限公司土地运营事业部部长、重庆渝富城市建设发展有限公司执行董事；2019年9月至2020年4月，任重庆金融后援服务有限公司董事长、党委书记、重庆渝富资产管理集团有限公司土地运营事业部部长、重庆渝富城市建设发展有限公司执行董事、总经理；2020年4月至2020年7月，任重庆金融后援服务有限公司董事长、党委书记、重庆渝富控股集团土地运营事业部部长兼重庆渝富城市建设发展有限公司执行董事、总经理；2020年7月至2020年11月，任重庆金融后援服务有限公司董事长、党委书记；2020年11月至今任重庆金融后援服务有限公司董事长、党委书记、重庆国创投资管理有限公司董事长；2012年8月至今兼任中交地产股份有限公司董事。

叶朝锋，男，1980年3月生，中共党员，硕士研究生学历、硕士学位，高级会计师。最近五年工作经历：2016年1月至2017年10月，任中国交通建设股份有限公司（以下简称“中国交建”）运营管理部总经理助理兼预算管理处处长；2017年10月至2020年3月，任中国交建运营管理部副总经理；2020年3月至2020年12月，任中国交建财务资金部副总经理；2020年12月至2021年8月，任中交集团暨中国交建财务资金部副总经理；2021年8月至2021年12月，任中交集团房地产业部副总经理，地产集团临时党委委员、总会计师；2021年12月至2022年2月任中交集团房地产业部副总经理，地产集团市委常委、总会计师；2022年2月至今任中交集团房地产业部副总经理，地产集团市委常委、总会计师，中交地产董事；2020年11月至今兼任中交东北投资有限公司监事；2020年11月至今兼任中交西北投资发展有限公司监事；2020年11月至今兼任中交西南投资发展有限公司监事；2020年10月至今兼任中交湾区（广东）投资发展有限公司监事；2021年12月至今兼任中国建设会计学会房地产会计学术委员会副主任委员；2022年1月至今兼任中国建设会计学会第八届理事会理

事。

赵吉柱，男，1978年11月生，本科学历、硕士学位，高级会计师。最近五年工作经历：2014年8月至2017年8月，任中交路桥建设有限公司财会部副经理，中交清远投资发展有限公司董事、总经理；2017年8月至2019年8月，任中国交建审计部总经理助理；2019年8月至2020年4月，任中国交建审计部副总经理；2020年4月至2020年12月，任地产集团临时党委委员、副总经理，中交鼎信董事、党工委委员、总经理；2020年12月至2021年8月，任中交集团房地产业部副总经理、地产集团临时党委委员、副总经理，中交鼎信董事、党工委委员、总经理；2021年8月至2021年12月，任中交集团房地产业部副总经理、地产集团临时党委委员、副总经理，中交鼎信董事长、党工委书记、总经理；2021年12月至2022年2月任中交集团房地产业部副总经理，地产集团党委常委、副总经理，中交鼎信董事长、党工委书记、总经理；2022年2月至2022年8月今任中交集团房地产业部副总经理，地产集团党委常委、副总经理，中交鼎信董事长、党工委书记、总经理，中交地产董事。2022年8月至今任中交集团暨中国交建审计部首席专家、副总经理，中交地产董事；2022年4月至今担任广州泽瑞城市更新有限公司董事、总经理。

唐国平，男，1964年8月生，管理学（会计学）博士，中共党员，具有中国注册会计师执业资格、独立董事任职资格。最近五年任职经历如下：2015年12月至今任中南财经政法大学会计学院专职教授、博士生导师、博士后合作导师；2012年6月至2018年6月任武汉锅炉股份有限公司独立董事；2014年4月至2021年7月任大东海旅游中心股份有限公司独立董事；2016年6月至今任申港证券股份有限公司独立董事；2015年12月至2021年12月任嘉必优生物技术（武汉）股份有限公司独立董事；2020年6月至今任美好置业股份有限公司独立董事；2021年7月至今任蓝思科技股份有限公司独立董事；2021年11月至今任深圳市特发信息股份有限公司独立董事；2019年11月至今任四川英创力电子科技股份有限公司独立董事；2018年9月至今任湖北新盖世信息科技有限公司监事；2022年2月至今任中交地产股份有限公司独立董事。

谭敬慧，女，1969年1月生，法学硕士、工学硕士。具有中国执业律师资

格，英国皇家特许建造师。谭敬慧女士最近五年任职经历如下：2010年至2019年任上海市建纬（北京）律师事务所主任；2020年至今任北京市君都律师事务所主任；2014年7月至今任国家住建部市场司法律顾问；2021年4月至今任全国市长研修学院客座教授；2020年11月至今任中国建筑业协会法工委副会长；2020年1月至今任中国政法大学仲裁研究院研究员；2017年至今任中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员；2005年至今任北京仲裁委员会仲裁员；2018年至今任上海国际经济贸易仲裁委员会仲裁员，2021年4月至今任北京建设工程招标投标和造价管理协会专家证人发展委员会副主任；2022年2月至今任中交地产股份有限公司独立董事。

刘洪跃，男，1963年2月生，硕士学历，九三学社成员。具有中国注册会计师执业资格、中国注册资产评估师执业资格、独立董事任职资格。最近五年任职经历如下：2013年5月至2019年12月任瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人；2019年12月至今任中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人；2016年5月至今兼任北京科拓恒通生物技术股份有限公司独立董事；2019年11月至今兼任任中合利华（海南）农业科技开发有限公司董事长；2020年6月至今兼任中交地产股份有限公司独立董事；2021年6月至今兼任北京京能电力股份有限公司独立董事。

陈玲，女，1975年9月生，中共党员，硕士研究生学历，高级会计师。最近五年工作经历：2015年6月至2018年7月任中交房地产集团有限公司财务资金部总经理；2018年7月至2018年11月任中交房地产集团有限公司副总会计师、财务资金部总经理；2018年11月至2021年12月任中交房地产集团有限公司副总会计师、财务金融部总经理；2021年12月至今任中交房地产集团有限公司党委委员、副总会计师、财务金融部总经理；自2015年9月至今任中交地产股份有限公司监事会主席。

秦丽娟，女，1974年11月生，本科学历，高级会计师。最近五年工作经历：2017年2月至2018年11月任中交房地产集团有限公司风险控制中心（纪检监察部）副总经理；2018年11月至2021年2月任中交房地产集团有限公司审计部总经理；2021年2月至2021年8月任中交房地产集团有限公司审计部总经

理、临时纪委委员；2021 年 8 月至 2021 年 12 月任中交房地产集团有限公司审计法律部（监事会办公室）总经理、临时纪委委员；2021 年 12 月至今任中交房地产集团有限公司审计法律部（监事会办公室）总经理、纪委委员；2018 年 12 月起任中交地产股份有限公司监事。

叶瑞佳，女，1980 年 6 月生，中共党员，大学本科学历。最近五年工作经历：2016 年 9 月至 2017 年 5 月任中房地产股份有限公司（2017 年 10 月已更名为中交地产股份有限公司）人力行政中心（党群工作部）副总经理；2017 年 5 月至 2018 年 3 月任人力行政中心副总经理、中房(天津)置业有限公司临时党支部书记；2018 年 3 月至 2018 年 10 月任中交地产股份有限公司党群工作部主任、纪检监察部主任、中房(天津)置业有限公司临时党支部书记；2018 年 11 月至 2019 年 2 月任中交地产股份有限公司党群工作部主任、纪检监察部主任、综合办公室主任、中房(天津)置业有限公司临时党支部书记；2019 年 3 月至 2019 年 8 月任中交地产股份有限公司党群工作部主任、纪检监察部主任、党委组织部部长、中房(天津)置业有限公司临时党支部书记；2019 年 9 月至 2020 年 2 月，任中交地产股份有限公司党群工作部主任、纪检监察部主任、总部党支部书记；2020 年 2 月至 2021 年 10 月任中交地产股份有限公司党群工作部(纪委办公室)主任、总部党支部书记；2021 年 10 月至今任中交地产股份有限公司纪委副书记、党群工作部(纪委办公室)主任、总部党支部书记；2012 年 9 月至今任中交地产股份有限公司职工代表监事。

孙卫东，男，1969 年 9 月生，硕士学位，助理研究员。近年工作经历如下：2014 年 1 月至 2016 年 8 月，任中房地产股份有限公司（于 2017 年更名为中交地产股份有限公司，以下同）董事、总经理；2016 年 8 月至 2018 年 11 月，任中交房地产集团有限公司总经理助理，中房地产股份有限公司董事；2018 年 11 月至 2020 年 4 月，任中交房地产集团有限公司总经理助理，运营管理部总经理（兼）；2020 年 4 月至 2021 年 6 月任中交地产股份有限公司副总裁，自 2021 年 6 月至今担任中交地产股份有限公司执行总裁。

徐爱国，男，1965 年 12 月生，中共党员，硕士 MBA 学历，高级会计师。工作经历如下：1990 年 4 月至 1993 年 4 月，任中国建筑工程总公司驻泰国经理

部董事兼财务经理；1993年5月至1998年7月，任中国建筑工程总公司财务部国内处及海外处副处长；1998年8月至2001年10月，任中国建筑工程总公司财务部会计处处长；2001年11月至2010年1月，任中国海外发展有限公司及中海地产集团有限公司深圳总部财务部助理总经理、上海公司董事兼总会计师、北京公司董事兼财务总监；2010年2月至2014年10月，任中国海外发展有限公司(HK.0688)投资管理部总经理、中海地产集团有限公司董事、中国海外宏洋地产集团有限公司(HK.0081)助理总裁兼投资部总经理；2014年11月至2018年4月，任龙湖集团有限公司副总裁；2018年5月至2021年11月，任阳光城集团股份有限公司(SZ.000671)副总裁。自2021年12月至2022年7月任中交地产股份有限公司临时党委委员、执行总裁；自2022年7月至今任中交地产股份有限公司党委委员、执行总裁。

汪剑平，男，1969年8月生，中共党员，大学本科，工学学士，工程师。历任北京华星亚太投资有限公司工程部经理，北京西直门华星贸易大厦有限公司副总经理、总经理、董事长，北京华星置地投资有限公司总经理、董事长、党委副书记，中国华星置地投资有限公司总经理、董事长、党委副书记，中国华星集团公司总经理助理、副总经理、党委委员，北京汉华亚信投资管理有限公司顾问，中国葛洲坝集团房地产开发有限公司总经理助理、副总经理。2021年6月至2022年2月任中交地产临时党委副书记、总裁；2022年2月至2022年7月任中交地产临时党委副书记、董事、总裁；2022年7月至今任中交地产党委副书记、董事、总裁。

田玉利，男，汉族，1978年1月生，中共党员，法学学士，管理学硕士，持有法律职业资格证书、企业法律顾问执业资格证书、董事会秘书资格证书。近年工作经历如下：自2011年8月至2022年7月任中交地产股份有限公司董事会秘书、临时党委委员；自2022年7月至今任中交地产股份有限公司董事会秘书、党委委员；自2018年11月至今兼任中交地产股份有限公司总法律顾问。

刘兵，女，1968年9月生，中共党员，汉族。大学本科学历，工科学士，高级会计师，注册会计师。近年工作经历如下：2013年9月至2015年3月任中交地产有限公司（已于2017年更名为中交置业有限公司，以下同）财务部部长，

中交鼎信股权投资管理有限公司董事、财务总监；2015年3月至2015年4月任中交地产有限公司财务资金部总经理，中交鼎信股权投资管理有限公司董事、财务总监；2015年4月至2016年2月任中交地产有限公司副总会计师，中交鼎信股权投资管理有限公司董事、总经理、财务总监；2016年2月至2016年8月任中交地产有限公司临时党委委员、总会计师，中交鼎信股权投资管理有限公司总会计师。2016年9月至2022年7月任中交地产股份有限公司临时党委委员、财务总监；2022年7月至今任中交地产股份有限公司党委委员、财务总监。

何平，男，1973年11月生，中共党员，工学学士，管理学硕士研究生，中级工程师。工作经历如下：1996年8月至2002年6月任核工业第二研究设计院建筑设计师；2002年8月至2006年10月任中国阳光投资集团有限公司沈阳公司总经理；2006年10月至2011年5月任联美集团有限公司地产集团总裁助理兼北京公司总经理；2011年6月至2017年10月历任大连万达集团股份有限公司上海公司总经理、北京公司总经理、昆明公司总经理、津冀区域总经理；2017年11月至2020年1月任广东珠江投资控股集团有限公司华北区域总经理；2020年2月至2022年2月历任中交地产股份有限公司特色地产事业部执行总经理、总裁助理、临时党委委员、华东区域总经理，中交滨江（上海）建设管理有限公司董事兼总经理，中交地产投资（上海）有限公司董事兼总经理；2022年3月至2022年7月任中交地产股份有限公司临时党委委员、副总裁、华东区域总经理，中交滨江（上海）建设管理有限公司董事兼总经理，中交地产投资（上海）有限公司董事兼总经理；2022年7月至今任中交地产股份有限公司党委委员、副总裁、华东区域总经理，中交滨江（上海）建设管理有限公司董事兼总经理，中交地产投资（上海）有限公司董事兼总经理。

王剑，男，汉族，1977年7月生，工商管理硕士，法学博士，中级经济师。工作经历如下：1999年8月至2013年7月任北京华安泰房地产开发有限公司副总经理；2013年8月至2018年3月任盐城嘉能置业有限公司总经理；2018年3月至2018年10月任盐城万科房地产开发有限公司总经理特别事务助理；2018年11月至2021年3月任绿城房地产集团有限公司经营班子总经理助理；2021年3月至2022年2月任中交地产股份有限公司副总经济师、华南区域公司总经

理、广州城市公司总经理、中交地产产业发展有限公司董事长、惠州城市公司总经理；2022年3月至今任中交地产股份有限公司副总裁、华南区域公司总经理、广州城市公司总经理、惠州城市公司总经理，中交地产产业发展有限公司董事长。

### **（三）发行人董事、监事及高级管理人员持有发行人股票及债券情况以及最近三年存在的违法违规情况**

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事和高级管理人员无持有本公司股票及债券的情况，且最近三年上述人员均不存在违法违规情况。

## **七、发行人主要业务情况**

### **（一）发行人所在行业状况**

房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务等经济实体所组成的产业部门。根据我国的有关规定，房地产业属于第三产业的第二层次。其运行的全过程可以分为生产、流通、消费三个环节。按照国民经济分类标准，房地产业可分为4类，包括：房地产开发经营，物业管理，房地产中介服务和其他房地产活动。

房地产业是综合性的长链条产业，横跨生产、流通和消费三大领域，对金融、建材、家电等多个相关产业有直接的拉动作用，和广大人民群众的生产生活息息相关，在经济和社会发展中具有重要的地位和作用。房地产业具有优化产业结构从而实现产业结构升级和优化城市空间结构从而提高城市集聚效益的双重作用。

#### **1、近年来房地产行业的宏观调控政策**

我国的宏观调控政策在商品房市场发展的最近二十年间经历了多个阶段的政策转变，包括两次的政策扶持期及两次的行业调控期。在过去十年里，房地产行业一直是国民经济中的基础行业、导向行业和支柱行业。但近年来在房地产行业取得快速发展的同时，也带来了住房供给结构失调、住房价格上涨速度较快等问题，以及过度依赖土地资源，进而面临着实体经济受到较大影响的经济挑战。为了加快我国经济向消费驱动模式的转型，也更加引导和促进房地产业持续稳定健康的发展，近年来我国政府采取了一系列宏观调控措施，利用信贷、税收、

行政等多种手段对房地产供给和需求进行调节，我国房地产行业主要调控政策如下：

2013 年 2 月 20 日，国务院常务会议研究部署继续做好房地产市场调控工作，提出要坚决抑制投机投资性购房，严格执行商品住房限购措施，扩大个人住房房产税改革试点范围。同时，会议确定了五项政策措施（简称“新国五条”）：完善稳定房价工作责任制；坚决抑制投机投资性购房；增加普通商品住房及用地供应；加快保障性安居工程规划建设；加强市场监管。2013 年 2 月 26 日，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》出台，对上述五项政策措施进行了细化。2013 年 11 月 15 日，十八届三中全会通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》发布，内容包括肯定市场在资源配置中的决定性作用，多层次住房需求主要依靠市场满足；有序建设城乡统一的建设用地市场；推进以人为核心的城镇化，提振房地产需求；加快推进房地产税立法并适时推进改革等，对房地产行业产生较长期的积极正面影响。

2014 年 3 月 5 日，十二届全国人大二次会议上作的政府工作报告中对房地产行业的态度是，一是推进以人为核心的新型城镇化，二是统筹做好保障和改善民生工作。报告仍把城镇化作为 2014 年以及今后的工作之一，为中国房地产市场提供坚实的需求基础，对房地产行业的中长期发展仍产生着正面和积极的影响。城镇化推进促使配套用地需求激增，新型城镇化、土地改革以及消费结构持续升级带来的稳定人口涌入及改善性需求增加。2014 年 9 月 30 日，央行、银监会联合出台《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，放松了与自住需求密切相关的房贷政策，并鼓励银行通过发行 MBS 和期限较长的专项金融债券等筹集资金以增加贷款投放。

2015 年 3 月 5 日，国务院总理李克强在第十二届全国人大三次会议上作出的《政府工作报告》中明确提出：“稳定住房消费”；“坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善住房需求，促进房地产市场平稳健康发展”，并未出现“调控”、“抑制”等词汇，而是用了“支持”和“促进”。

2016 年，为抑制资产泡沫，房地产政策趋于紧缩，大面积重启限购限贷。3



月底上海、深圳等四城市同一天出台调控政策，7 月份政治局会议表态“抑制资产泡沫”，9 月份核心二线城市陆续重启限购，十一期间近 20 城市出台调控政策。政策紧缩力度甚至超过市场预期。

2017 年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，地方以城市群为调控场，从传统的需求端抑制向供给侧增加进行转变，限购限贷限售叠加土拍收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现。同时，短期调控与长效机制的衔接更为紧密，大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的住房制度，推动长效机制的建立健全。

2018 年 3 月，“两会”政府工作报告地产直接相关内容主要包含群众住房问题和房地产税两个方面：全国整体棚改目标有所下滑，且棚改货币化程度或将减弱，但部分区域受益于扶持政策，棚改计划逆势增加；在“差别化调控”下，不同城市房地产政策将延续分化；房地产税是落实长效机制的重要组成部分，房地产税立法相关的草案推进有所提速。2018 年 7 月，中共中央政治局会议要求“下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制”。由“坚决遏制房价上涨”取代了以往历届政府提出的“坚决遏制房价过快上涨”。2018 年 12 月，中央经济工作会议提出，“要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系”。政策上仍然坚持“房住不炒、因城施策”调控思路。

2019 年 1 月 21 日，习近平总书记在省部级主要领导干部坚持底线思维着力防范化解重大风险专题研讨班开班式上发表重要讲话，指出“要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案”。2019 年 5 月，住建部、国家发改委、财政部、自然资源部四部门联合发布《关于进一步规范发展公租房的意见》要求多渠道筹集房源，可立足当地实际，制定在商品住房项目中配建公租房的政策，明确配建比例，利用集体建设用地建设租赁住房的试点城市，可将集体建设用地建设的租赁住房长期租赁作为公租房。2019 年 7 月，中央政治局会议提到“坚持房

子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段”。2019 年 12 月，中央经济工作会议重申“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展”。

2020 年 2 月 16 日，财政部部长在《积极的财政政策要大力提质增效》一文中称，坚持“房住不炒”的定位，落实房地产长效管理机制，深入开展中央财政支持住房租赁市场发展试点、城镇老旧小区改造等工作，推动完善基本住房保障体系。2020 年 2 月 21 日，人民银行召开 2020 年金融市场工作电视电话会议，会议提出：保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行。2020 年 5 月，两会《政府工作报告》中再提“房住不炒”及“因城施策”。同时，为了解决用地问题，国务院于 2020 年 3 月 12 日印发《关于授权和委托用地审批权的决定》，将土地审批权下放，赋予省级地方政府更多的自主权，使其能够因地制宜，自主调整土地利用空间布局。但国家并未对建设用地规模进行松绑，仍将从严从紧控制建设用地总规模。2020 年 7 月上旬，杭州、东莞及宁波相继出台政策加强楼市调控；2020 年 7 月 15 日，深圳市住建局出台《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，涉及调整商品住房限购年限、完善差别化住房信贷等调控措施，深圳楼市政策收紧。总体看，“房住不炒”总基调未变，但开始体现“因城施策”调控思路，房地产以“稳”为主，继续推进长效机制方案。

2021 年 10 月 23 日，全国人民代表大会常务委员会通过《关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定》，为积极稳妥推进房地产税立法与改革，引导住房合理消费和土地资源节约集约利用，促进房地产市场平稳健康发展，全国人大常委会授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。试点地区的房地产税征税对象为居住用和非居住用等各类房地产，不包括农村宅基地等，房地产税纳税人为土地使用权人，房屋所有权人，非居住用房地产继续按照《中华人民共和国房产税暂行条例》、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》执行。授权试点期限为五年，实施启动时间将由国务院确

定。

2022 年 4 月中央政治局会议首次提出要“支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管”，奠定了未来一段时间内房地产调控宽松的基调。12 月中央经济工作会议提出要“满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况…因城施策，支持刚性和改善性住房需求…”。一系列的宽松政策和定调充分体现中央稳定房地产市场的决心。

2022 年下半年以来，在销售低迷和融资不畅导致民营房企信用风险事件频发，债务违约与不能如期交楼的风险均抬升的大背景下，出于盘活存量、防范风险，维护房地产市场平稳健康发展的目的，在坚持“房住不炒”定位、推动房地产业向新发展模式平稳过渡的基调的同时，监管机构出台了多项政策支持优质房企改善资产负债表计划，防范化解优质头部房企风险，包括“第一支箭”银行信贷支持、“第二支箭”债券融资帮扶到“第三支箭”股权融资等，推动行业信用端困难纾解和流动性整体优化，落实“保交楼、保民生”，促进中长期基本面企稳。2022 年 11 月 11 日，人民银行、银保监会发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，出台十六条措施支持房地产市场平稳健康发展。在支持各地在全国政策基础上，因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定当地个人住房贷款首付比例和贷款利率政策下限，支持刚性和改善性住房需求。鼓励金融机构结合自身经营情况、客户风险状况和信贷条件等，在城市政策下限基础上，合理确定个人住房贷款具体首付比例和利率水平。除此之外，土地出让规则亦有所调整，土地供给端下调土地竞拍保证金最低比例至挂牌价的 20%，土地出让金可在成交后一年内实行分期缴纳。

## 2、住宅房地产发展状况

### (1) 开发投资

近年来，全国住宅房地产的开发投资保持快速增长，占房地产开发投资的比重约 70%。其中，2019 年住宅开发投资额 97,070.75 亿元，较上年增长 14.03%，

增速较上年增加 0.76 个百分点，住宅开发投资占房地产开发投资比重达 73.43%；2020 年住宅开发投资额 104,446.00 亿元，较上年增长 7.60%，增速较上年减少 6.44 个百分点，住宅开发投资占房地产开发投资比重达 73.84%；2021 年住宅开发投资额 111,173.00 亿元，较上年增长 6.44%，增速较上年减少 1.16 个百分点，住宅开发投资占房地产开发投资比重达 75.32%；2022 年住宅开发投资额 100,646.00 亿元，较上年下降 9.50%，住宅开发投资占房地产开发投资比重达 75.73%。

### 全国住宅房产开发投资情况

单位：亿元、%

项目	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
房地产开发投资额	132,895.00	147,602.00	141,443.00	132,194.26
住宅开发投资额	100,646.00	111,173.00	104,446.00	97,070.75
住宅开发投资占比	75.73	75.32	73.84	73.43

资料来源：国家统计局

## （2）销售状况

近年来，全国商品住宅销售面积和销售金额有所波动。2019 年，住建部明确以“稳地价稳房价稳预期”为目标，全国商品住宅销售增长继续放缓，其中销售面积为 150,144 万平方米，较上年增长 1.61%；销售金额为 139,440 亿元，较上年增长 10.34%。2020 年，外部环境虽然存在空前的不确定性，但在房地产领域，房住不炒政策并未放松。全国商品住宅销售增长与去年基本持平，其中销售面积为 154,878 万平方米，同比增长 3.15%；销售金额 154,567 亿元，同比增长 10.85%。2021 年，全国商品住宅销售面积为 156,532 万平方米，同比增长 1.07%；销售金额 162,730 亿元，同比增长 5.28%。2022 年，全国商品住宅销售面积为 135,837 万平方米，同比下降 24.30%；销售金额 133,308 亿元，同比下降 26.70%。

## （二）发行人所处行业地位

房地产行业表现出明显的强者恒强的趋势，资金、品牌、资源等不断向大型房地产企业集中，龙头企业在竞争中占据明显优势。

### 2022 年度中国房地产企业销售金额前 10 强企业

排名	企业简称	排名	企业简称
1	碧桂园	6	招商蛇口
2	保利发展	7	金地集团
3	万科地产	8	绿城中国
4	华润置地	9	龙湖集团
5	中海地产	10	建发房产

数据来源：CRIC

公司主要业务所在地的前三甲房地产企业大部分被前 10 强所占据。虽然房地产行业竞争比较激烈，但是公司营业收入一直处于增长态势，且于 2022 年进入了房地产开发企业综合实力前 30 强（中国房地产业协会认定）。公司将以稳健的运营理念，多元化的经营模式加上强力的股东支持，在行业强者恒强的趋势下占有一席之地。

公司作为中交集团在房地产板块唯一的 A 股上市平台，随着业务的发展，逐渐得到社会的广泛认可。近年来，中交地产坚持以深化机制、强化效率、充分实现经营业绩增长为整体目标，强化管理，加快项目开发节奏和去化速度，提前预判并积极应对市场风险变化，公司规模实现了快速扩张，近年来公司土地储备和销售业绩显著增长。2018 年公司进一步优化战略布局，北京、天津、宁波、苏州、长沙、武汉等深耕区域再有斩获，新进入杭州、东莞、石家庄和青岛等经济较为发达城市，总计进入城市达 22 个，进一步优化了公司的投资结构。2019 年，中交地产荣获由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中指研究院联合评选的 2019 中国房地产百强企业及 2018-2019 中国房地产年度社会责任感企业称号。根据克尔瑞数据，2018 年中交地产合约销售额居全国第 85 名。2022 年，中交地产全口径签约额排名行业第 28 位，突破历史新高。2022 年中交地产位列中国房地产公司品牌价值 TOP30 第 9 名。2022 年，公司作为中交集团旗下唯一 A 股地产上市公司，紧密围绕国家战略，充分发挥央企控股优势，不断优化升级发展战略，聚焦主业，做强专业，深化改革，优化管理，不断提升品牌价值及品牌力，近年来公司土地储备和销售业绩显著增长，逐步构建起多元化的产品体系，展现了公司“美好生活营造者”的优势和决心，公司品牌价值和行业地位有了明显的提升。

房地产行业表现出明显的强者恒强的趋势，资金、品牌、资源等不断向大型房地产企业集中，龙头企业在竞争中占据明显优势。虽然房地产行业竞争比较激烈，但是公司营业收入一直处于增长态势，且分别于 2017 年、2018 年、2019 年、2021 年及 2022 年进入了房地产前 100 强序列。公司将以稳健的运营理念，多元化的经营模式加上强力的股东支持，在行业强者恒强的趋势下占有一席之地。

### （三）发行人在行业中的竞争情况

房地产行业表现出明显的强者恒强的趋势，资金、品牌、资源等不断向大型房地产企业集中，龙头企业在竞争中占据明显优势。虽然房地产行业竞争比较激烈，但是公司营业收入一直处于增长态势，且分别于 2017 年、2018 年、2019 年、2021 年及 2022 年进入了房地产前 100 强序列。公司将以稳健的运营理念，多元化的经营模式加上强力的股东支持，打造国内领先的城市开发和运营商。

### （四）发行人的竞争优势

#### 1、具备优秀的发展资源平台优势及集团的持续支持

司是中交集团在房地产板块唯一的 A 股上市平台。中交集团作为央企，实力强劲，业务广泛，声誉良好，为公司与集团各成员单位开展业务协同创造了良好基础。

#### 2、土地储备充足且质量较高

公司在业务开发方面遵循以一二线城市为核心原则，土地储备主要布局在长三角、珠三角、京津冀及西南城市群等区域。目前，公司已开发和待开发项目遍及北京、南京、天津、成都、长沙、重庆、武汉、苏州和宁波等多个城市，上述城市经济总量大，核心竞争力强，吸引人才流入，将有利于支撑当地房地产的发展。

#### 3、积极创新的融资能力

公司充分利用资本市场资源，积极开展创新型融资业务，通过多种融资方式实现融资流入，优化融资结构，保证公司资金链稳定健康，加上控股股东及实际控制人的信用支持和直接支持，有力支撑了公司投资拓展和经营活动的正常开展。

#### 4、代建业务提速发展

在房地产新发展模式下，作为输出管理的轻资产运营模式，代建被视为房企新的增长路径。中交地产已开始布局代建业务，未来公司亦将在产品研发、团队培养以及服务力的打造上加大投入。研发代建轻资产板块独有产品体系。

#### 5、科学有效的综合运营能力

随着公司业务规模扩大，公司切实推进管理精细化，向管理要效益，对项目开发与管控能力不断完善升级，严格管控各个项目运营节点切实落地执行，实现了对项目的利润、现金流、成本及开发周期全过程管控，注重全面提升产品设计品质和营销能力，在保证产品品质的基础上，狠抓目标成本管控和动态成本监控，优化成本管控，不断提升的开发管控能力为公司实现特色特质高质量发展奠定了坚实基础。

#### 6、不断提升的品牌效应

公司以“美好生活营造者”为愿景，以“雅颂天地，和美中国”为价值理念，践行新型城镇化国家战略，致力于打造高品质的建设质量，高水准的社区服务，高品位的文化传承，在追求规模拓展的同时，不断提升产品品质和服务品质，力求将“美好生活营造者”的精神落实到每一个产品与每一项服务中去，在已深耕的城市建立了较高的认可度及知名度，形成了较强的品牌优势。

### （五）发行人经营方针和战略

#### 1、公司发展战略

中交地产专注于房地产开发经营、实业投资、物业管理等业务，在传统房地产开发业务的基础上逐步进入高端养老、文创、城市更新、物流地产等非住宅领域，实现房地产业务多元化的发展战略。公司全力以赴打造央企一流的党建引领平台、国内一流的城市开发运营平台、行业一流的管理示范平台“三个一流平台”，致力于成为国内领先的城市开发和运营商。

#### 2、主要业务发展思路

##### （1）传统住宅业务

##### 1) 业务目标

加强城市研究，将“因城施策”作为当下政策环境下的总体目标。

## 2) 业务方向

坚持将招拍挂作为拓展传统住宅业务的主要模式，深刻理解不同城市的地产周期，抓住城市结构性发展机会，实行“因城施策”、“一城一策”，在条件允许情形下采取相应合作策略。重点关注因资金困难或经营不善而无法正常运转的企业或优质房地产开发项目，灵活应用战略投资、重组整合、股权并购等手段，整合外部优质资源，实现“内生发展+外延发展”的双重发展方向。

## 3) 发展策略

投资建设方面，公司应加强投资标准化建设，形成标准化研判制度，提升核心经营能力，进而提升项目出价能力，增大项目获取机会。区域布局方面，公司将聚焦长三角区域、粤港澳大湾区、京津冀区域、成渝地区双城经济圈、国家中心城市的基础上，进一步向核心城市、核心区域聚焦。增加深耕城市的市场占用率，缩小管理半径，降低管理费用，提升人均效能，积累深耕资源。

### (2) 特色特质业务

#### 1) 业务目标

持续聚焦特色地产事业发展，通过特色特质业务实现规模和土地红利双重目的。

#### 2) 业务方向

对标行业主流房企多元化发展路径，结合公司实际情况，确定公司特色特质业务未来以产业带动、城市更新、TOD 为主的发展模式，并根据区域、城市特点进行初步布局。

#### 3) 发展策略

通过研究国家地方政策及产业发展状况筛选公司投资发展机会，挖掘整理适合的产业投资方向，通过研究摸索初步形成特色产业商业模式和产品模块，打造特色业务能力，为公司参与产业投资等提供储备支持。城市更新方面，公司要择机布局粤港澳大湾区、长三角两大城市群，重点聚焦北京、上海、广州、深圳、杭州五大城市的城市更新项目，打造多元业态综合开发能力、金融与资本运作能力、资源整合与管理能力。片区开发方面，围绕城市群、中心城市和海洋经济战



略机遇，导入优势产业，建设绿色城市、智慧城市、宜居城市。

## （六）发行人主营业务情况

### 1、经营范围及主营业务

#### （1）经营范围

公司于 1997 年 4 月在深圳证券交易所上市，经营范围为：实业投资，利用外资投资，高科技开发，设备、租赁、代理三类商品进出口业务，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），化工产品，建筑材料，装饰材料，汽车（不含小轿车），摩托车及零部件，五金，交电，木材，钢材，日用百货，纺织品，工艺美术品（不含金银饰品），中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术咨询服务（国家有专项管理规定的除外）。

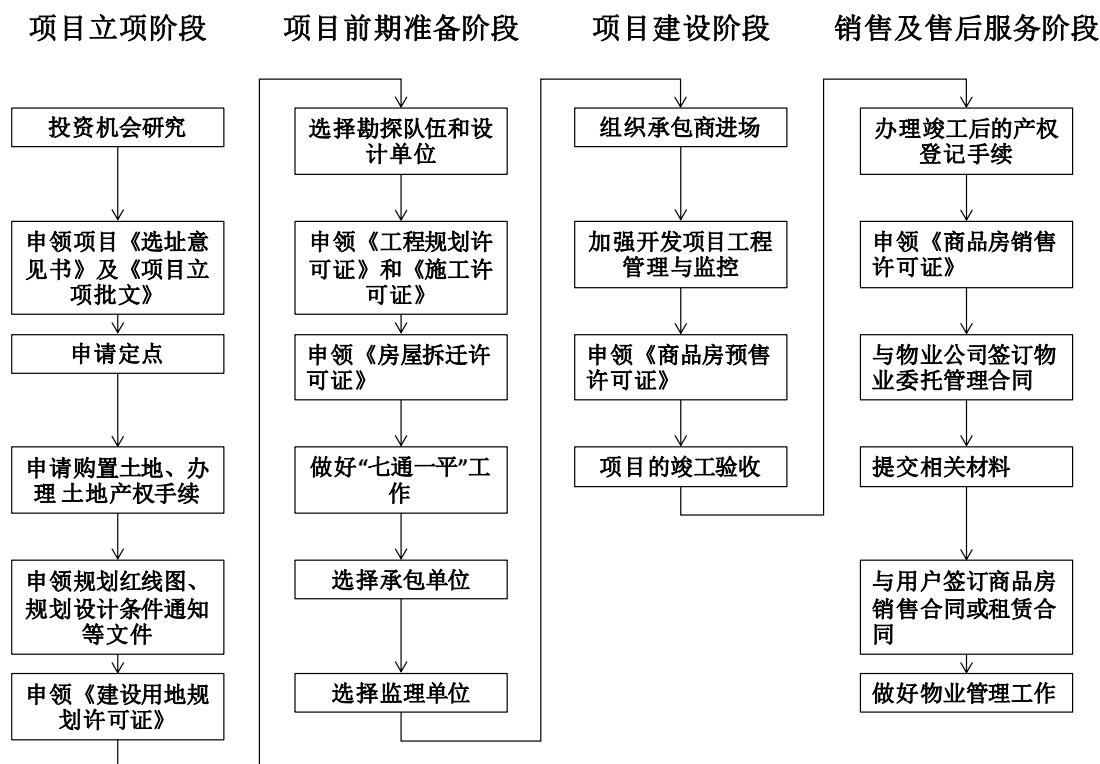
公司在 2008 年 12 月完成重大资产重组，经营范围变更为：从事房地产开发经营业务，实业投资，物业管理，高科技开发，设备租赁，代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务；销售矿产品（不含国家规定产品），化工产品，建筑材料，装饰材料（以上不含危险化学品），汽车（不含九座及九座以下乘用车），摩托车及零部件，五金，交电，木材，钢材，日用百货，纺织品，工艺美术品（不含金银饰品）。中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术咨询服务（国家有专项管理规定的除外）。

当前公司的主营业务是房地产开发、房地产销售及工业厂房租赁、管理。房地产开发经营与销售业务，同时积极探索和开拓融资代建、特色小镇、TOD 城市综合体、城市更新、产业地产、物流地产等新兴业务。

#### （2）公司主要业务、产品及资质

公司主营业务是房地产开发、房地产销售及工业厂房租赁、管理。

房地产开发业务流程主要包括以下四个阶段：1、项目立项阶段；2、项目前期准备阶段；3、项目建设阶段；4、销售及售后服务阶段，相关内容依据不同地区有关部门规定有所变化，具体流程图如下所示：



## 1) 项目立项阶段

### ①投资机会研究

首先对投资地区和投资环境进行研究、分析，根据对自然资源的了解和市场情况的调查以及对国家的经济政策和政治环境等情况进行综合分析预测，找到最有利的投资机会，为投资机会的选择提供依据。

### ②申领项目《选址意见书》及《项目立项批文》

《选址意见书》是项目进行设计、开发和管理的重要依据；申领《项目选址意见书》时需向主管部门提交地址申请报告、有效的项目建议书等。

《项目立项批文》是由计划管理部门颁发，确认开发项目通过审核，是可以进行开发建设的文件；申领《项目立项批文》的时候需向主管部门提交可行性报告、立项申请书、资金来源说明、房地产开发物业类型说明等。

### ③申请定点

到城市规划管理部门申请定点，需向规划部门提交有效的项目立项批文、选址意见书、申请定点报告、申请用地报告；企业的资质证明、营业执照、法人代表委托书等文件或证书。

### ④申请购置土地、办理土地产权手续

到土地管理部门办理土地出让或转让手续，签订土地使用权出让或转让合同，并缴纳土地使用权出让金。

⑤申领规划红线图、规划设计条件通知等文件

根据开发项目的性质和所处地段条件提出用地范围，外部限制条件；提出规划设计要点，包括建筑密度、容积率、建筑层数、高度、体量红线等。

⑥申领《建设用地规划许可证》

提交建设用地规划设计总图，供规划管理部门审核，然后由规划管理部门核定用地面积，报经政府批准，发给开发商《建设用地规划许可证》。

2) 项目前期准备阶段

①选择勘探队伍和设计单位

通过招标选择勘察队伍进行地质勘察和设计单位进行建筑设计。

②申领《建设工程规划许可证》和《施工许可证》

《建设工程规划许可证》是由规划管理部门审批颁发；《施工许可证》是由建设单位（即开发商）负责申领，在开工前办理。未经许可，不得擅自开工。

③申领《房屋拆迁许可证》

房屋所在地的市、县人民政府房屋拆迁管理部门经过审查后，为符合条件的拆迁人颁发的据以实施拆迁的有关证书。

拆迁程序为：拆迁调查、制定拆迁安置计划、申领房屋拆迁许可证、发布拆迁公告、与被拆迁人签订协议、动迁验收、办理拆迁房屋产权灭籍和土地使用证。

④做好“七通一平”工作

使土地（生地）在通过一级开发后，能达到具备上水、雨污水、电力、暖气、电信和道路交通以及场地平整的条件，使二级开发商可以进场后迅速开发建设。主要包括：通给水、通排水、通电、通讯、通路、通燃气、通热力以及场地平整。

⑤选择承包单位

通过招标选择承包商，招标一般流程：拟定招标方式，准备文件、编制标底、向招标主管部门申请招标、发布招标公告、对承包企业的资格进行预审、发送招标文件、招标工程交底与解答、开标、评标、决标发出中标通知及签订合同。

⑥选择监理单位

通过招标方式选择监理单位(接受建设单位的委托,承担其项目管理工作)。

### 3) 项目建设阶段

#### ①组织承包商进场

A、组织监理单位进行监理；B、组织供应的材料、设备订货。

#### ②加强开发项目工程管理与监控

A、配合承包商做好各项工作；B、按时提供施工现场，完成场地的“七通一平”；C、及时提供以约定数量的图纸，组织以约定的由开发商负责订购的材料设备及时进场；D、协助承包商做好接受验收工作；E、对项目的投资、进度和施工质量进行监控；F、进行合同管理；G、有效地协调参与项目单位的关系。

#### ③申领《商品房预售许可证》

在具备以下条件的情况下向房地产市场管理部门申请：A、建设项目各种批准手续齐备，且已确定竣工交付使用日期；B、已完成建设项目投资的 25%或已完成单体项目的主体结构（即结构封顶）；C、已确定预售的监管机构和监管方案；D、已制定房屋使用维修公约。

提交的材料包括：A、开发商的营业执照，建设项目的投资立项、规划、用地和施工等批准文件或证件；B、工程施工进度计划；C、投入开发建设的资金已达工程建设总投资的 25%以上的证明材料；D、商品房的预售方案，方案应说明商品房位置、装修标准、交付使用日期、预售总面积和交付使用后的物业管理等内容；应附有商品房预售总平面图。

#### ④项目的竣工验收

建设工程竣工验收应当具备下列条件：A、完成建设工程全部设计和合同约定的各项内容，达到使用要求；B、有完整的技术档案和施工管理资料；C、有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告；D、有勘察、设计、施工、工程监理单位分别签署的质量合格文件；E、有施工单位签署的工程保修书。不符合上述条件的工程，建设单位不得组织工程的竣工验收。

提交的材料包括：项目开工报告、竣工报告、分部分项工程技术人员名单、图纸会审及交底记录、设计变更通知、技术变更核定单、工程质量事故调查处理资料、测量放线资料、材料构件设备合格证明、试验检验报告、隐蔽工程验收记

录、施工日志、竣工图、质量检验评定资料、竣工验收资料等。

#### 4) 项目销售及售后服务阶段

##### ①办理竣工后的产权登记手续

新房竣工后 3 个月内申请办理所有权登记, 登记时需提交建设许可证和建筑图纸等图件。

##### ②申领《商品房销售许可证》

向主管部门交验主要的证明文件及相关资料（如：项目批文、规划红线图、土地权属证明文件、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、房屋竣工验收资料及平面图、价格申请表等）。

##### ③与物业公司签订物业委托管理合同

物业管理服务是物业管理企业受物业产权人、使用人委托, 以有偿方式对物业项目进行日常维护、修缮与整治等服务。

##### ④提交相关材料

开发企业将新物业交付物业管理公司接管时, 应提交以下资料: 房屋建设的各项批准文件、竣工总平面图、房屋及配套基础设施、设备的竣工图, 地下管道网图及其他必要资料。

##### ⑤与用户签订商品房销售合同或租赁合同

购买人应当自销售合同签订日起 90 天内, 办理土地使用权和房屋所有权登记手续。

##### ⑥做好物业管理工作

物业管理工作包括管理和服务两方面。管理工作包括掌握物业的变动、使用状况, 使房屋设备和配套设施及时得到修复、更新及保养。服务主要为充分保障产权所有人、居住者和使用人的各种需求, 及时提供各类服务, 以方便用户。

物业管理范围一般包括以下内容: A、治安消防服务; B、环境卫生服务; C、维修保养服务; D、绿化养护服务; E、家居服务。

## 2、发行人报告期内主营业务收入构成情况

单位: 万元、%

项目	2023年1-3月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	268,431.54	99.83	3,837,642.20	99.76	1,451,347.20	99.80	1,226,935.55	99.75
-房地产销售	265,342.00	98.68	3,829,169.76	99.54	1,444,543.20	99.33	1,220,471.61	99.23
-租赁	2,134.86	0.79	4,936.07	0.13	4,610.82	0.32	4,955.97	0.40
-物业管理	254.48	0.09	758.04	0.02	720.72	0.05	706.08	0.06
-其他	700.20	0.26	2778.33	0.07	1,472.46	0.10	801.89	0.07
其他业务收入	454.14	0.17	9,062.68	0.24	2,899.69	0.20	3,064.28	0.25
合计	268,885.68	100.00	3,846,704.88	100.00	1,454,246.90	100.00	1,229,999.83	100.00

2020-2022年度及2023年1-3月，房地产销售业务收入合计占营业收入的比重分别为99.23%、99.33%、99.54%和98.68%，比例均保持在90%以上，主营业务突出，结构分布比较稳定，其他业务比重较小。报告期内，公司的房地产销售业务主要分布在长三角、珠三角、京津冀及西南城市群等地。发行人房地产销售收入呈上升趋势，主要系房地产行业较为景气，房地产项目销售业绩较为突出，且达到收入确认条件而结转收入的项目增加，致使发行人房地产销售收入大幅增加。

### 3、发行人报告期内主营业务毛利润及毛利率构成情况

单位：万元、%

项目	2023年1-3月		2022年度		2021年度		2020年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务	31,403.34	11.70	511,203.80	13.32	331,481.05	22.84	323,788.42	26.39
-房地产销售	29,595.40	11.15	508,544.15	13.28	328,319.33	22.73	320,517.79	26.26
-租赁	1,633.25	76.50	2,940.74	59.58	2,772.73	60.14	3,061.90	61.78
-物业管理	38.91	15.29	-544.26	-71.80	-399.98	-55.5	-156.44	-22.16

-其他	135.79	19.39	263.17	9.47	788.97	53.58	365.17	45.54
<b>其他业务</b>	<b>125.41</b>	<b>27.61</b>	<b>5,524.68</b>	<b>60.96</b>	<b>1,746.08</b>	<b>60.22</b>	<b>2,466.84</b>	<b>80.50</b>
<b>综合毛利润/率</b>	<b>31,528.76</b>	<b>11.73</b>	<b>516,728.48</b>	<b>13.43</b>	<b>333,227.13</b>	<b>22.91</b>	<b>326,255.26</b>	<b>26.52</b>

2020-2022年度及2023年1-3月，公司主营业务毛利润分别为323,788.42万元、331,481.05万元、511,203.80万元和31,403.34万元，其中，房地产销售毛利润为320,517.79万元、328,319.33万元、508,544.15万元和29,595.40万元。房地产销售业务毛利率分别为26.26%、22.73%、13.28%和11.15%。

报告期内，公司毛利率呈下滑趋势，主要原因如下：一是，系宏观经济承压，部分头部房企风险暴露，行业整体规模增速放缓，全国房地产待售面积上涨，存量房供应量增加，市场需求趋弱，房价呈下降趋势；二是，近三年公司房地产销售土地成本每年增加，土地成本增加缩减利润导致毛利率下降；三是，公司受市场下行和交付项目区域结构变化影响，高毛利产品及项目结算减少，发行人房地产开发业务交付项目的毛利率较上年下降也较为明显。

随着房地产项目的销售收入不断增加，早期购入的土地价值不断释放，土地开发成本相应结转。近年来，随着我国房地产业不断发展，一二线城市地理位置优越的土地资源逐渐成为稀缺资源，随着前期土地开发成本的结转，公司需要购置新的土地进行房地产项目建设。因此，后期购入的土地价格逐渐提高，销售毛利率呈现下降趋势。

#### 4、公司报告期内主要业务指标

项目	2023年1-3月	2022年	2021年	2020年
新开工面积（万平方米）	13.38	152.79	671.10	404.12
竣工面积（万平方米）	48.29	315.80	186.36	92.39
签约销售面积（万平方米）	48.65	195.78	228.51	242.00
签约销售金额（亿元）	100.67	458.82	560.00	533.00
签约销售均价（元/平方米）	20,692.70	23,435.49	24,506.59	22,024.79
销售回款金额（亿元）	100.52	450.84	591.00	378.00
结转收入面积（万平方米）	18.08	210.99	113.67	100.17
结转收入（亿元）	26.53	382.92	144.45	122.05

项目	2023年1-3月	2022年	2021年	2020年
结转均价（元/平方米）	14,673.67	18,148.73	12,707.82	12,183.41

注：上述房地产项目开发情况均为全口径数据。

## 5、房地产业务收入结构

根据公司2022年主营业务收入构成及相关经营情况，确认公司行业分类为“房地产业”，房地产业务基本情况如下表所示：

发行人名称			中交地产股份有限公司		
是否沪深上市公司	是	股票代码	000736.SZ		
		上市公司行业分类	房地产业-房地产业（K70）		
最近一年主营业务收入构成			最近一年房地产业务收入构成		
构成	金额（万元）	占比（%）	构成	金额（万元）	占比（%）
房地产开发	3,829,169.76	99.55	普通住宅地产	3,327,263.18	86.78
房产租赁	4,936.07	0.13	保障性住宅地产	420,130.96	10.96
物业管理	758.04	0.02	商业地产	84,608.88	2.21
代建项目管理费收入	2,477.20	0.06	工业地产	2,102.81	0.05
其他	9,363.81	0.24	其他房地产	-	-
<b>合计</b>	<b>3,846,704.88</b>	<b>100.00</b>	<b>合计</b>	<b>3,834,105.83</b>	<b>100.00</b>

公司2022年房地产业务收入占营业总收入比重为99.67%。公司2022年度普通住宅地产收入在房地产业务收入中占比86.78%。公司房地产类型为普通住宅地产。

## 6、发行人报告期内主要客户及供应商情况

### （1）公司主要客户

公司房地产销售客户主要为公司及个人消费者，相对较为分散，因此主要客户的销售额占全年销售额的比例较低。报告期内，本公司前五大客户情况如下：



2022年度公司前五大客户情况如下：

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	5,639,570,000.00	29.51%
2	客户二	37,749,358.00	0.20%
3	客户三	28,359,999.00	0.15%
4	客户四	22,074,132.00	0.12%
5	客户五	14,659,811.00	0.08%
合计		<b>5,742,413,300.00</b>	<b>30.06%</b>

2021年度公司前五大客户情况如下：

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	369,285,168.00	1.24%
2	客户二	69,022,145.00	0.23%
3	客户三	67,506,120.00	0.23%
4	客户四	38,383,000.00	0.13%
5	客户五	29,194,000.00	0.10%
合计		<b>573,390,433.00</b>	<b>1.92%</b>

2020年度公司前五大客户情况如下：

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	168,005,450.37	0.64%
2	客户二	54,510,000.00	0.21%
3	客户三	43,850,488.00	0.17%
4	客户四	21,570,972.00	0.08%
5	客户五	17,387,315.00	0.07%
合计		<b>305,324,225.37</b>	<b>1.16%</b>

## （2）公司主要供应商

公司房地产开发项目的主要原材料为土地、建筑材料及设备。土地主要通过“招拍挂”方式取得。建筑材料及设备主要包括木材、水泥、钢材、石材、铝型材、电梯等。根据报告期内供应商情况来看，公司不存在对单一供应商过度依赖的情况。

2022年度公司前五大供应商情况如下：

序号	客户名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
----	------	--------	-----------

1	供应商一（注）	4,748,990,303.29	36.88%
2	供应商二	312,200,636.97	2.42%
3	供应商三	231,143,148.76	1.79%
4	供应商四	208,888,439.43	1.62%
5	供应商五	188,279,069.80	1.47%
合计		<b>5,689,501,598.25</b>	<b>44.18%</b>

注：属于同一实际控制人控制的供应商应当合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

2021年度公司前五大供应商情况如下：

序号	客户名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	3,428,884,829.78	25.45%
2	供应商二	591,138,883.69	4.39%
3	供应商三	389,174,837.95	2.89%
4	供应商四	345,489,703.30	2.56%
5	供应商五	237,207,839.41	1.76%
合计		<b>4,991,896,094.13</b>	<b>37.05%</b>

2020年度公司前五大供应商情况如下：

序号	客户名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	1,719,148,253.28	22.09%
2	供应商二	497,791,292.77	6.40%
3	供应商三	289,958,802.64	3.73%
4	供应商四	281,403,794.19	3.62%
5	供应商五	265,144,240.15	3.41%
合计		<b>3,053,446,383.03</b>	<b>39.25%</b>

## 7、发行人报告期内房地产开发业务情况

（1）截至2023年3月末，公司权益口径持有房地产项目共108个，土地总面积898.65万平方米，项目总计容建筑面积1,909.48万平方米，在建及代建面积1,289.00万平方米。公司累计土地储备情况如下：

单位：万平方米

序号	项目名称	业态	权益比例	占地面积	计容建筑面积	在建及待建面积
1	北京上东郡	住宅、商业	37%	6.07	16.01	3.53

2	北京亦庄橡树湾	住宅、商业	51%	9.90	22.02	-
3	石家庄中交财富中心	住宅、商业	51%	2.00	12.51	-
4	济南中交南山溪园	住宅、商业	20%	17.48	33.06	46.28
5	青岛中交阳光屿岸	住宅、商业	100%	14.46	20.24	-
6	青岛楼山春晓	住宅、商业	49%	5.10	18.56	26.97
7	北京中交富力雅郡	住宅、商业	50%	9.95	21.83	-
8	北京樾熙府	住宅、商业	50%	5.95	12.63	-
9	北京海淀幸福里（北）	住宅、商业	20%	4.87	10.75	-
10	北京海淀幸福里（南）	住宅、商业	10%	6.73	16.28	17.09
11	北京北清云际	住宅、商业	50%	6.76	14.90	24.12
12	北京奥森春晓	住宅、商业	49%	3.15	8.83	13.58
13	苏州大运河府	住宅	35%	5.25	13.63	-
14	苏州中交九雅花园	住宅	70%	4.95	8.91	-
15	苏州中房颐园	住宅	70%	10.45	25.06	-
16	苏州中交璟庭	住宅	70%	6.21	15.20	-
17	苏州和风春岸花园	住宅	60%	2.97	4.74	-
18	苏州璞玥风华	住宅	36%	9.45	18.90	-
19	苏州春映东吴	住宅	70%	4.75	10.93	15.10
20	苏州晴翠璟园	住宅	49%	5.15	11.85	16.73
21	常熟及第阁	住宅	33%	6.67	14.64	-
22	常熟七溪庭	住宅	49%	2.74	3.57	5.03
23	杭州悦美庐	住宅	100%	4.77	9.54	-
24	杭州中交财富中心	商业、写字楼	51%	1.41	5.65	-
25	嘉兴中交四季美庐	住宅	100%	7.53	11.74	-
26	绍兴中交春风十里	住宅	100%	19.72	23.67	37.05
27	绍兴朗清园	住宅	100%	4.91	5.01	8.71
28	南京中交荣域家园	住宅	100%	17.53	45.22	-
29	南京中交路劲山语春风	住宅	60%	8.30	18.43	13.45
30	南京翠语江岚	住宅	51%	3.33	8.34	11.68
31	宜兴中交花溪山	住宅	30%	3.38	3.71	-
32	大丰中交美庐城	住宅、商业	100%	6.75	16.74	-
33	宁波中交君玺	住宅	70%	4.61	9.69	-
34	宁波中交月湖美庐	住宅	100%	5.83	10.57	-
35	宁波中交雅郡	住宅	99%	1.18	2.55	-
36	宁波中交阳光城春风里	住宅	70%	3.78	6.98	-

37	宁波中交玉宸园	住宅	100%	8.56	18.94	24.86
38	台州滨江中交杨帆湖畔云邸	住宅	35%	4.95	10.89	14.55
39	台州滨江中交杨帆锦绣云邸	住宅	35%	4.24	9.34	12.67
40	温州中交御墅	住宅	70%	2.39	6.60	-
41	舟山中交成均雅院	住宅	51%	3.73	9.32	-
42	舟山中交成均云庐	住宅	51%	3.65	9.12	-
43	杭州中交理想时代芳华	住宅	50%	3.77	7.54	-
44	温州塘河上品苑	住宅	25%	4.39	11.76	15.19
45	舟山中交南山美庐	住宅	34%	15.88	32.67	-
46	中交湖畔春晓	住宅	100%	6.63	11.94	18.05
47	金华市澄庐	住宅	49%	4.65	5.58	9.49
48	惠州中交香颂花园	住宅、商业	51%	6.22	13.61	-
49	惠州中交和风春岸	住宅、商业	100%	4.12	12.34	-
50	厦门保利中交云上	住宅、商业	49%	5.62	16.87	23.48
51	厦门中交国贸鹭原	住宅、商业	34%	3.62	12.60	-
52	福州中交中梁星海天宸	住宅、商业	51%	3.71	8.54	11.13
53	东莞南城翡翠东望	住宅、商业	9%	6.75	23.59	-
54	东莞四季花城	住宅、商业	40%	5.03	10.06	-
55	佛山中雅江湾豪庭	住宅、商业	47%	6.01	16.84	-
56	佛山中雅江湾豪园	住宅、商业	47%	5.07	14.19	10.94
57	厦门公元九里	住宅、商业	51%	3.92	11.36	15.66
58	惠州紫薇春晓花园	住宅、商业	100%	12.21	34.18	44.60
59	惠州紫薇听澜	住宅、商业	100%	4.36	12.20	15.72
60	玉林中交雅郡	住宅、商业	40%	5.59	22.11	10.08
61	厦门天琴	住宅、商业	19%	7.94	25.47	37.42
62	厦门五缘海悦	住宅、商业	51%	4.40	8.80	12.83
63	武汉中交江锦湾	高层、商业	51%	5.16	19.25	-
64	武汉中交香颂	高层、商业	53%	7.76	13.50	10.25
65	武汉中交泓园	高层、商业	100%	2.54	8.13	-
66	武汉中交越秀知园	叠墅、高层、商业	51%	11.11	14.45	9.55
67	武汉越秀中交星汇园	高层、商业	49%	1.62	4.90	7.59
68	武汉中交澄园	高层	100%	1.24	12.20	17.87
69	郑州滨河春晓春熙苑	高层、商业	60%	2.40	5.99	7.80
70	郑州翠语紫宸	高层	100%	2.39	5.97	7.74

71	郑州滨河春晓晓月苑	高层	40%	2.56	6.38	8.38
72	保利金茂中交璞岸	小高层	33%	4.85	8.22	12.56
73	长沙凤鸣九章	高层、洋房、商业	100%	13.51	30.21	38.19
74	长沙中交建发松雅院	高层、叠墅、商业	51%	13.02	23.43	-
75	长沙中交中央公园	高层、洋房、叠墅、商业	100%	35.98	99.19	3.85
76	长沙中房F联邦	高层、商业	100%	15.79	37.22	-
77	长沙金地中交麓谷香颂	高层、公寓、商业	49%	4.53	16.29	-
78	长沙凤鸣东方	高层、商业	100%	5.43	16.28	20.29
79	合肥中交春风景里	高层	100%	5.81	11.62	-
80	合肥山湖云筑	高层、洋房、商业	49%	7.56	13.38	19.16
81	合肥和光逸境	高层、洋房、商业	33%	8.91	11.94	15.40
82	合肥天珺	高层、洋房、商业	33%	6.12	11.74	17.83
83	天津中交金梧桐公馆	小高层、洋房	51%	9.90	15.07	-
84	天津中交美庐	高层、联排、商业	100%	2.11	3.37	-
85	天津中交香颂	高层、洋房、商业	100%	8.39	13.43	-
86	天津春风海上	高层	40%	7.91	15.02	8.95
87	雄安中交未来科创城	住宅、商业、酒店、办公	40%	58.76	100.71	143.56
88	天津春映海河	高层、公寓、商业	100%	5.37	11.90	16.12
89	雄安启园	住宅、商业、酒店	70%	14.90	24.15	34.13
90	天津春风景里	高层、商业	70%	10.19	27.09	36.42
91	重庆中交中央公园	住宅、商业	71%	51.85	140.66	73.96
92	重庆翰澜天辰	洋房住宅、商业、车位	35%	9.01	13.50	-
93	重庆中交漫山	住宅、商业	70%	37.19	49.72	3.63

94	重庆中交那里	住宅、商业、车位	40%	3.99	15.91	-
95	重庆中交金科辰光	住宅、商业、车位	50%	5.78	8.09	5.55
96	重庆西园雅集(L16)	洋房住宅、车位	100%	1.95	2.92	-
97	重庆西园雅集(L15)	洋房住宅、商业、车位	85%	4.67	6.99	-
98	重庆中交拾园雅集	洋房、叠拼、商业、车位	100%	35.12	46.64	64.34
99	重庆保利中交云上雅集	洋房、高层、车位	49%	6.22	12.69	17.30
100	重庆站前壹号（北）	-	33%	16.03	24.04	33.63
101	重庆站前壹号（南）	洋房、商业、车位	33%	8.49	12.73	17.83
102	西安中交长安里	高层住宅、小高层、商业、车位	100%	9.82	23.56	35.32
103	成都牧山美庐	住宅、商业、车位	50%	6.58	9.85	-
104	成都花屿岛	住宅、商业、车位	33%	7.00	13.96	-
105	成都未来公园	住宅、商业、车位	23%	19.16	41.85	60.44
106	成都中交鹭鸣九章	住宅、车位	51%	2.96	4.44	7.69
107	成都锦江九章	住宅、商业、车位	49%	3.04	4.57	7.80
108	成都锦江九悦	住宅、商业、车位	51%	2.51	6.99	9.89
<b>合计</b>				<b>898.65</b>	<b>1,909.48</b>	<b>1,289.00</b>

(2) 截至 2023 年 3 月末，发行人在建项目具体情况如下：

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	业态	权益比例	占地面积	计容建筑面积	总建筑面积	开工时间	开发进度	本期竣工面积	累计竣工面积	在建及待建面积	预计总投资	累计已投资金额
1	北京上东郡	住宅、商业	37%	6.07	16.01	23.44	2019/9/18	在建	-	19.92	3.53	65.31	55.65
2	济南中交南山溪园	住宅、商业	20%	17.48	33.06	46.28	2021/2/21	在建	-	-	46.28	52.64	33.79
3	青岛楼山春晓	住宅、商业	49%	5.10	18.56	26.97	2021/5/27	在建	-	-	26.97	33.08	20.31
4	北京海淀幸福里（南）	住宅、商业	10%	6.73	16.28	26.88	2020/10/26	在建	-	9.78	17.09	119.83	108.66
5	北京北清云际	住宅、商业	50%	6.76	14.90	24.12	2021/11/3	在建	-	-	24.12	76.60	57.94
6	北京奥森春晓	住宅、商业	49%	3.15	8.83	13.58	2021/11/2	在建	-	-	13.58	52.41	42.37
7	苏州春映东吴	住宅	70%	4.75	10.93	15.10	2020/11/24	在建	-	-	15.10	31.24	28.09
8	苏州晴翠璟园	住宅	49%	5.15	11.85	16.73	2021/4/13	在建	-	-	16.73	30.76	23.48
9	常熟七溪庭	住宅	49%	2.74	3.57	5.03	2022/5/9	在建	-	-	5.03	8.45	6.02
10	绍兴中交春风十里	住宅	100%	19.72	23.67	37.05	2020/8/1	在建	-	-	37.05	73.81	7.77
11	绍兴朗清园	住宅	100%	4.91	5.01	8.71	2020/12/2	在建	-	-	8.71	17.24	13.32
12	南京中交路劲山语春风	住宅	60%	8.30	18.43	25.37	2020/11/1	在建	-	11.92	13.45	39.30	31.13
13	南京翠语江岚	住宅	51%	3.33	8.34	11.68	2021/3/20	在建	-	-	11.68	21.68	16.39
14	宁波中交玉宸园	住宅	100%	8.56	18.94	24.86	2020/12/30	在建	-	-	24.86	33.86	26.93
15	台州滨江中交杨帆湖畔云邸	住宅	35%	4.95	10.89	14.55	2021/10/27	在建	-	-	14.55	18.12	12.78

16	台州滨江中交杨帆锦绣云邸	住宅	35%	4.24	9.34	12.67	2021/11/27	在建	-	-	12.67	16.32	8.58
17	温州塘河上品苑	住宅	25%	4.39	11.76	15.19	2021/6/3	在建	-	-	15.19	20.60	16.88
18	中交湖畔春晓	住宅	100%	6.63	11.94	18.05	2021/9/28	在建	-	-	18.05	22.77	17.05
19	金华市澄庐	住宅	49%	4.65	5.58	9.49	2021/9/29	在建	-	-	9.49	12.45	9.03
20	厦门保利中交雲上	住宅、商业	49%	5.62	16.87	23.48	2020/12/27	在建	-	-	23.48	60.41	60.77
21	福州中交中梁星海天宸	住宅、商业	51%	3.71	8.54	11.13	2020/11/20	在建	-	-	11.13	19.39	16.95
22	佛山中雅江湾豪庭	住宅、商业	47%	6.01	16.84	21.54	2018/7/1	在建	-	21.54	-	21.44	23.50
23	佛山中雅江湾豪园	住宅、商业	47%	5.07	14.19	18.97	2018/9/1	在建	-	8.03	10.94	23.61	23.47
24	厦门公元九里	住宅、商业	51%	3.92	11.36	15.66	2020/12/25	在建	-	-	15.66	41.19	41.21
25	惠州紫薇春晓花园	住宅、商业	100%	12.21	34.18	44.60	2021/6/28	在建	-	-	44.60	35.00	18.21
26	惠州紫薇听澜	住宅、商业	100%	4.36	12.20	15.72	2021/8/13	在建	-	-	15.72	18.00	12.98
27	玉林中交雅郡	住宅、商业	40%	5.59	22.11	30.03	2020/3/24	在建	11.18	19.95	10.08	13.41	10.75
28	厦门天琴	住宅、商业	19%	7.94	25.47	37.42	2022/3/6	在建	-	-	37.42	144.11	109.63
29	武汉中交香颂	高层、商业	53%	7.76	13.50	16.15	2019/5/31	在建	-	5.90	10.25	7.54	6.03
30	武汉中交泓园	高层、商业	100%	2.54	8.13	11.72	2020/9/8	在建	-	11.72	-	15.66	14.06
31	武汉中交越秀知园	叠墅、高层、商业	51%	11.11	14.45	21.54	2021/5/17	在建	11.99	11.99	9.55	31.40	25.76
32	武汉越秀中交星汇园	高层、商业	49%	1.62	4.90	7.59	2021/9/28	在建	-	-	7.59	22.46	16.64
33	武汉中交澄园	高层	100%	1.24	12.20	17.87	2022/7/3	在建	-	-	17.87	24.11	15.89



34	郑州滨河春晓春熙苑	高层、商业	60%	2.40	5.99	7.80	2020/11/16	在建	-	-	7.80	10.04	8.39
35	郑州翠语紫宸	高层	100%	2.39	5.97	7.74	2021/1/15	在建	-	-	7.74	7.57	5.51
36	郑州滨河春晓晓月苑	高层	40%	2.56	6.38	8.38	2020/9/30	在建	-	-	8.38	11.38	9.33
37	保利金茂中交璞岸	小高层	33%	4.85	8.22	12.56	2021/11/18	在建	-	-	12.56	36.22	24.96
38	长沙凤鸣九章	高层、洋房、商业	100%	13.51	30.21	38.19	2020/11/9	在建	-	-	38.19	31.98	24.89
39	长沙中交建发松雅院	高层、叠墅、商业	51%	13.02	23.43	30.40	2020/2/5	在建	-	30.40	-	32.59	31.42
40	长沙中交中央公园	高层、洋房、叠墅、商业	100%	35.98	99.19	121.03	2012/5/10	在建	15.06	117.18	3.85	70.44	68.33
41	长沙凤鸣东方	高层、商业	100%	5.43	16.28	20.29	2022/5/30	在建	-	-	20.29	20.90	9.74
42	合肥山湖云筑	高层、洋房、商业	49%	7.56	13.38	19.16	2022/3/2	在建	-	-	19.16	26.55	18.23
43	合肥和光逸境	高层、洋房、商业	33%	8.91	11.94	15.40	2022/1/15	在建	-	-	15.40	22.27	17.08
44	合肥天珺	高层、洋房、商业	33%	6.12	11.74	17.83	2022/5/27	在建	-	-	17.83	31.33	21.61
45	天津春风海上	高层	40%	7.91	15.02	20.50	2020/6/30	在建	11.55	11.55	8.95	19.65	15.64
46	雄安中交未来科创城	住宅、商业、酒店、办公	40%	58.76	100.71	143.56	2021/10/19	在建	-	-	143.56	172.07	38.54
47	天津春映海河	高层、公寓、商业	100%	5.37	11.90	16.12	2021/4/22	在建	-	-	16.12	36.15	25.92
48	雄安启园	住宅、商业、酒店	70%	14.90	24.15	34.13	2021/10/16	在建	-	-	34.13	34.14	17.24

49	天津春风景里	高层、商业	70%	10.19	27.09	36.42	2021/8/13	在建	-	-	36.42	62.15	40.07
50	重庆中交中央公园	住宅、商业	71%	51.85	140.66	200.94	2017/9/1	在建	-	126.98	73.96	174.04	108.89
51	重庆中交漫山	住宅、商业	70%	37.19	49.72	73.89	2015/12/30	在建	-	70.26	3.63	63.80	51.32
52	重庆中交金科辰光	住宅、商业、 车位	50%	5.78	8.09	11.15	2020/6/12	在建	-	5.60	5.55	10.52	8.11
53	重庆西园雅集(L15)	洋房住宅、商 业、车位	85%	4.67	6.99	10.06	2020/10/15	在建	10.06	10.06	-	10.22	7.49
54	重庆中交拾园雅集	洋房、叠拼、 商业、车位	100%	35.12	46.64	64.34	2021/12/13	在建	-	-	64.34	99.56	54.99
55	重庆保利中交云上雅集	洋房、高层、 车位	49%	6.22	12.69	17.30	2021/6/29	在建	-	-	17.30	26.53	18.92
56	重庆站前壹号（南）	洋房、商业、 车位	33%	8.49	12.73	17.83	2021/5/13	在建	-	-	17.83	11.93	3.77
57	西安中交长安里	高层住宅、小 高层、商业、 车位	100%	9.82	23.56	35.32	2020/10/10	在建	-	-	35.32	48.72	24.14

58	成都未来公园	住宅、商业、 车位	23%	19.16	41.85	60.44	2021/11/24	在建	-	-	60.44	82.92	42.52
59	成都中交鹭鸣九章	住宅、车位	51%	2.96	4.44	7.69	2022/4/25	在建	-	-	7.69	14.88	9.84
60	成都锦江九章	住宅、商业、 车位	49%	3.04	4.57	7.80	2022/10/20	在建	-	-	7.80	15.23	8.58
61	成都锦江九悦	住宅、商业、 车位	51%	2.51	6.99	9.89	2022/7/31	在建	-	-	9.89	20.00	11.67

(3) 截至 2023 年 3 月末，公司房地产业务在售项目的情况如下：

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	业态	权益比例	计容 建筑 面积	开工时间	开发 进度	可售面积	累计预 售（销 售）面 积	本期预 售（销 售）面 积	本期预 售（销 售）金 额
1	北京上东郡	住宅、商业	37%	16.01	2019/9/18	在建	16.00	12.29	-	-
2	北京亦庄橡树湾	住宅、商业	51%	22.02	2020/8/31	竣工	22.98	22.06	0.34	0.24
3	石家庄中交财富中心	住宅、商业	51%	12.51	2013/4/18	竣工	12.77	12.77	-	-
4	济南中交南山溪园	住宅、商业	20%	33.06	2021/2/21	在建	34.31	34.31	-	-
5	青岛中交阳光屿岸	住宅、商业	100%	20.24	2012/12/18	竣工	19.68	19.68	-	-
6	青岛楼山春晓	住宅、商业	49%	18.56	2021/5/27	在建	18.25	4.03	0.49	0.85
7	北京中交富力雅郡	住宅、商业	50%	21.83	2018/5/30	竣工	23.82	19.44	0.15	0.17
8	北京樾熙府	住宅、商业	50%	12.63	2019/3/24	竣工	7.94	7.05	0.18	0.16
9	北京海淀幸福里（北）	住宅、商业	20%	10.75	2020/8/28	竣工	11.78	10.03	0.09	0.94

10	北京海淀幸福里（南）	住宅、商业	10%	16.28	2020/10/26	在建	16.91	13.11	0.25	1.85
11	北京北清云际	住宅、商业	50%	14.90	2021/11/3	在建	15.78	7.59	0.42	2.60
12	北京奥森春晓	住宅、商业	49%	8.83	2021/11/2	在建	9.71	4.31	0.36	2.18
13	苏州大运河府	住宅	35%	13.63	2018/3/22	竣工	14.00	14.02	0.01	0.01
14	苏州中交九雅花园	住宅	70%	8.91	2019/9/10	竣工	8.81	8.83	0.02	0.02
15	苏州中房颐园	住宅	70%	25.06	2014/4/3	竣工	24.92	24.92	-	-
16	苏州中交璟庭	住宅	70%	15.20	2016/9/14	竣工	14.73	14.75	-	-
17	苏州和风春岸花园	住宅	60%	4.74	2020/5/11	竣工	5.13	4.78	0.11	0.20
18	苏州璞玥风华	住宅	36%	18.90	2017/6/30	竣工	18.85	18.77	0.55	1.46
19	苏州春映东吴	住宅	70%	10.93	2020/11/24	在建	11.20	3.89	0.82	2.20
20	苏州晴翠璟园	住宅	49%	11.85	2021/4/13	在建	11.56	3.60	0.70	2.02
21	常熟及第阁	住宅	33%	14.64	2017/3/24	竣工	10.46	13.92	-	-
22	常熟七溪庭	住宅	49%	3.57	2022/5/9	在建	3.46	0.83	0.50	1.31
23	杭州悦美庐	住宅	100%	9.54	2019/3/20	竣工	9.42	9.32	-	-
24	杭州中交财富中心	商业、写字楼	51%	5.65	2016/12/28	竣工	5.60	5.16	0.03	0.08
25	嘉兴中交四季美庐	住宅	100%	11.74	2017/9/25	竣工	11.69	11.69	-	-
26	绍兴中交春风十里	住宅	100%	23.67	2020/8/1	在建	24.20	12.14	1.01	3.33
27	绍兴朗清园	住宅	100%	5.01	2020/12/2	在建	5.06	1.51	0.08	0.23
28	南京中交荣域家园	住宅	100%	45.22	2017/4/19	竣工	44.91	44.85	0.11	0.07
29	南京中交路劲山语春风	住宅	60%	18.43	2020/11/1	在建	8.19	7.37	0.37	0.73
30	南京翠语江岚	住宅	51%	8.34	2021/3/20	在建	3.63	1.41	0.37	0.77
31	宜兴中交花溪山	住宅	30%	3.71	2020/5/7	竣工	20.51	2.15	0.09	0.10
32	大丰中交美庐城	住宅、商业	100%	16.74	2014/10/20	竣工	20.21	16.29	0.00	0.00
33	宁波中交君玺	住宅	70%	9.69	2017/2/24	竣工	10.19	9.96	0.00	0.01

34	宁波中交月湖美庐	住宅	100%	10.57	2017/12/27	竣工	12.25	12.25	-	-
35	宁波中交雅郡	住宅	99%	2.55	2019/3/29	竣工	2.72	2.72	-	-
36	宁波中交阳光城春风景里	住宅	70%	6.98	2019/11/29	竣工	6.95	5.94	0.01	0.02
37	宁波中交玉宸园	住宅	100%	18.94	2020/12/30	在建	18.37	10.67	0.85	1.53
38	台州滨江中交杨帆湖祥云邸	住宅	35%	10.89	2021/10/27	在建	8.57	2.66	0.23	0.42
39	台州滨江中交杨帆锦绣云邸	住宅	35%	9.34	2021/11/27	在建	7.62	-	-	-
40	温州中交御墅	住宅	70%	6.60	2017/3/1	竣工	9.12	9.12	-	-
41	舟山中交成均雅院	住宅	51%	9.32	2019/11/5	竣工	9.12	7.14	0.08	0.12
42	舟山中交成均云庐	住宅	51%	9.12	2020/3/16	竣工	8.90	6.31	0.32	0.55
43	杭州中交理想时代芳华	住宅	50%	7.54	2018/11/15	竣工	7.44	7.44	0.00	0.00
44	温州塘河上品苑	住宅	25%	11.76	2021/6/3	在建	11.24	8.59	0.73	1.04
45	舟山中交南山美庐	住宅	34%	32.67	2013/9/18	竣工	32.05	31.80	0.00	0.00
46	中交湖畔春晓	住宅	100%	11.94	2021/9/28	在建	5.47	2.07	0.94	1.50
47	金华市澄庐	住宅	49%	5.58	2021/9/29	在建	5.47	1.92	0.30	0.56
48	惠州中交香颂花园	住宅、商业	51%	13.61	2017/8/25	竣工	12.76	12.76	-	-
49	惠州中交和风春岸	住宅、商业	100%	12.34	2020/3/26	竣工	12.25	8.75	0.47	0.53
50	厦门保利中交雲上	住宅、商业	49%	16.87	2020/12/27	在建	16.18	10.75	0.86	2.97
51	厦门中交国贸鹭原	住宅、商业	34%	12.60	2020/4/23	竣工	12.98	12.98	-	-
52	福州中交中梁星海天宸	住宅、商业	51%	8.54	2020/11/20	在建	8.42	3.25	0.33	0.56
53	东莞南城翡翠东望	住宅、商业	9%	23.59	2018/8/30	竣工	14.45	14.63	0.08	0.14
54	东莞四季花城	住宅、商业	40%	10.06	2018/11/30	竣工	9.61	9.86	0.16	-0.01
55	佛山中雅江湾豪庭	住宅、商业	47%	16.84	2018/7/1	在建	19.32	8.16	0.58	0.78
56	佛山中雅江湾豪园	住宅、商业	47%	14.19	2018/9/1	在建	16.42	13.44	-	-
57	厦门公元九里	住宅、商业	51%	11.36	2020/12/25	在建	11.59	10.70	0.46	1.49

58	惠州紫薇春晓花园	住宅、商业	100%	34.18	2021/6/28	在建	20.21	1.59	0.40	0.36
59	惠州紫薇听澜	住宅、商业	100%	12.20	2021/8/13	在建	12.03	1.37	0.23	0.22
60	玉林中交雅郡	住宅、商业	40%	22.11	2020/3/24	在建	22.24	16.06	1.52	0.88
61	厦门天琴	住宅、商业	19%	25.47	2022/3/6	在建	20.38	9.29	2.23	14.11
62	厦门五缘海悦	住宅、商业	51%	8.80	未开工	未开工	9.17	-	-	-
63	武汉中交江锦湾	高层、商业	51%	19.25	2013/4/28	竣工	19.25	19.25	0.00	0.01
64	武汉中交香颂	高层、商业	53%	13.50	2019/5/31	在建	13.16	4.75	0.21	0.10
65	武汉中交泓园	高层、商业	100%	8.13	2020/9/8	在建	8.14	7.53	0.18	0.33
66	武汉中交越秀知园	叠墅、高层、商业	51%	14.45	2021/5/17	在建	14.12	9.63	0.54	1.13
67	武汉越秀中交星汇园	高层、商业	49%	4.90	2021/9/28	在建	4.75	0.61	0.08	0.29
68	武汉中交澄园	高层	100%	12.20	2022/7/3	在建	11.02	1.94	1.39	2.68
69	郑州滨河春晓春熙苑	高层、商业	60%	5.99	2020/11/16	在建	5.54	4.11	0.51	0.89
70	郑州翠语紫宸	高层	100%	5.97	2021/1/15	在建	5.85	0.73	0.23	0.16
71	郑州滨河春晓晓月苑	高层	40%	6.38	2020/9/30	在建	5.68	3.54	0.69	1.10
72	保利金茂中交璞岸	小高层	33%	8.22	2021/11/18	在建	8.41	5.37	0.45	2.03
73	长沙凤鸣九章	高层、洋房、商业	100%	30.21	2020/11/9	在建	29.82	15.99	2.11	2.18
74	长沙中交建发松雅院	高层、叠墅、商业	51%	23.43	2020/2/5	在建	23.17	18.74	0.24	0.26
75	长沙中交中央公园	高层、洋房、叠墅、商业	100%	99.19	2012/5/10	在建	95.55	92.19	0.30	0.23
76	长沙中房F联邦	高层、商业	100%	37.22	2008/5/24	竣工	43.24	43.24	-	-
77	长沙金地中交麓谷香颂	高层、公寓、商业	49%	16.29	2018/10/5	竣工	16.02	15.31	0.03	0.04

78	长沙凤鸣东方	高层、商业	100%	16.28	2022/5/30	在建	15.98	2.41	1.83	2.19
79	合肥中交春风景里	高层	100%	11.62	2020/5/12	竣工	14.93	12.20	0.29	0.32
80	合肥山湖云筑	高层、洋房、商业	49%	13.38	2022/3/2	在建	13.17	4.20	1.49	3.76
81	合肥和光逸境	高层、洋房、商业	33%	11.94	2022/1/15	在建	9.56	9.56	1.30	0.32
82	合肥天珺	高层、洋房、商业	33%	11.74	2022/5/27	在建	12.52	10.68	1.69	5.07
83	天津中交金梧桐公馆	小高层、洋房	51%	15.07	2016/6/4	竣工	14.19	14.19	-	-
84	天津中交美庐	高层、联排、商业	100%	3.37	2018/5/30	竣工	1.87	1.06	-	-
85	天津中交香颂	高层、洋房、商业	100%	13.43	2018/10/27	竣工	12.93	2.18	0.36	0.13
86	天津春风海上	高层	40%	15.02	2020/6/30	在建	14.32	10.77	0.39	0.51
87	雄安中交未来科创城	住宅、商业、酒店、办公	40%	100.71	2021/10/19	在建	100.06	-	-	-
88	天津春映海河	高层、公寓、商业	100%	11.90	2021/4/22	在建	10.86	4.29	0.52	1.85
89	雄安启园	住宅、商业、酒店	70%	24.15	2021/10/16	在建	24.73	-	-	-
90	天津春风景里	高层、商业	70%	27.09	2021/8/13	在建	26.27	5.19	2.28	4.28
91	重庆中交中央公园	住宅、商业、车位	71%	140.66	2017/9/1	在建	193.48	88.36	1.82	2.97
92	重庆翰粼天辰	洋房住宅、商业、车位	35%	13.50	2020/3/12	竣工	17.63	13.34	-	-
93	重庆中交漫山	住宅、商业、车位	70%	49.72	2015/12/30	在建	70.87	38.73	0.71	0.74
94	重庆中交那里	住宅、商业、车位	40%	15.91	2014/7/31	竣工	20.61	20.61	-	-
95	重庆中交金科辰光	住宅、商业、车位	50%	8.09	2020/6/12	在建	10.47	4.69	0.02	0.02

96	重庆西园雅集(L16)	洋房住宅、车位	100%	2.92	2020/7/14	竣工	4.18	2.77	0.06	0.07
97	重庆西园雅集(L15)	洋房住宅、商业、车位	85%	6.99	2020/10/15	在建	9.39	2.74	0.83	1.02
98	重庆中交拾园雅集	洋房、叠拼、商业、车位	100%	46.64	2021/12/13	在建	63.65	2.29	0.64	0.96
99	重庆保利中交云上雅集	洋房、高层、车位	49%	12.69	2021/6/29	在建	16.77	0.56	0.41	0.72
100	重庆站前壹号（南）	洋房、商业、车位	33%	12.73	2021/5/13	在建	17.07	2.62	0.10	0.07
101	西安中交长安里	高层住宅、小高层、商业、车位	100%	23.56	2020/10/10	在建	22.09	3.96	0.65	1.09
102	成都牧山美庐	住宅、商业、车位	50%	9.85	2018/4/15	竣工	9.81	9.84	0.03	0.00
103	成都花屿岛	住宅、商业、车位	33%	13.96	2019/1/15	竣工	13.92	11.35	0.33	0.32
104	成都未来公园	住宅、商业、车位	23%	41.85	2021/11/24	在建	33.20	3.83	1.61	2.93
105	成都中交鹭鸣九章	住宅、车位	51%	4.44	2022/4/25	在建	4.41	1.58	1.58	4.83
106	成都锦江九章	住宅、商业、车位	49%	4.57	2022/10/20	在建	4.55	0.75	0.75	2.27
107	成都锦江九悦	住宅、商业、车位	51%	6.99	2022/7/31	在建	7.42	-	-	-

（4）报告期内，公司新增土地储备情况如下：

单位：万平方米、亿元

年份	地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	土地出让金总额	截至报告期末已交出让金	后续出让金缴纳计划	资金来源	拟建项目类别	权益比例	是否为“地主”
2020年	武汉东西湖区P（2019）214号地块	武汉	2.54	2020年1月	8.69	8.69	-	自有	住宅	100%	否



年份	地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	土地出让金总额	截至报告期末已交出让金	后续出让金缴纳计划	资金来源	拟建项目类别	权益比例	是否为“地主”
	北京市通州区马驹桥镇亦庄新城 0500 街区 YZ00-0500-6007 地块	北京	9.90	2020 年 2 月	46.70	46.70	-	自有	住宅	51%	否
	郑州市经开区滨河国际新城 22 号地块	郑州	2.40	2020 年 2 月	4.85	4.85	-	自有	住宅	100%	否
	郑州市经开区滨河国际新城 23 号地块	郑州	2.56	2020 年 2 月	5.62	5.62	-	自有	住宅	100%	否
	北京市海淀区西北旺镇 HD00-0403-0043、0049 地块	北京	4.87	2020 年 2 月	54.40	54.40	-	自有	住宅	20%	否
	温州瑞安市塘下片区 T8-2-4-1、T8-1-11 地块	温州	5.69	2020 年 2 月	11.40	11.40	-	自有	住宅	59%	否
	北京市海淀区西北旺镇 HD00-0403-0061、0050、0031、0040、0046 地块	北京	6.73	2020 年 2 月	76.00	76.00	-	自有	住宅	10.00%	否
	重庆两江新区水土组团 C 分区 C39-1 号	重庆	5.78	2020 年 3 月	4.07	4.07	-	自有	住宅	49.60%	否
	九龙坡区华岩 L16-01/04 地块	重庆	1.95	2020 年 3 月	1.79	1.79	-	自有	住宅	99.50%	否
	绍兴越城区镜湖官渡 4 号地块	绍兴	19.72	2020 年 4 月	41.56	41.56	-	自有	住宅	51%	否

年份	地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	土地出让金总额	截至报告期末已交出让金	后续出让金缴纳计划	资金来源	拟建项目类别	权益比例	是否为“地主”
	贵安新区高铁新城 Z1-01-01-1 地块	贵州	18.38	2020 年 5 月	10.61	10.61	-	自有	住宅	35%	否
	重庆九龙坡区中梁山组团 L 分区 L15/04 地块	重庆	4.67	2020 年 6 月	4.22	4.22	-	自有	住宅	85%	否
	广西玉林中交雅郡项目	广西	5.59	2020 年 5 月	2.27	2.27	-	自有	住宅	40%	否
	南京江宁 G35 地块	南京	8.3	2020 年 7 月	20.60	20.60	-	自有	住宅	59.9%	否
	贵阳市贵安新区马场科技新城 GA(20)005-017 地块	贵州	79.47	2020 年 7 月	22.89	22.89	-	自有	住宅	35%	否
	苏州吴中城区苏地 2020-WG-53 号地块	苏州	4.75	2020 年 8 月	19.30	19.30	-	自有	住宅	100%	否
	翔安区 2020XP09 地块	厦门	5.62	2020 年 8 月	38.50	38.50	-	自有	住宅	50.99%	否
	西安沣西新城 ZZFX-ZX03-27-A 号地块	西安	9.92	2020 年 8 月	18.37	18.37	-	自有	住宅	100%	否
	济南市中区大涧沟地块	济南	12.53	2020 年 9 月	17.04	17.04	-	自有	住宅	20%	否
	宁波慈溪中横线北侧-A 地块	宁波	8.56	2020 年 9 月	17.33	17.33	-	自有	住宅	99.95%	否
	绍兴市越城区洋泾湖 11 号地块	绍兴	4.91	2020 年 9 月	9.70	9.70	-	自有	住宅	99.95%	否
	福州仓山项目	福州	3.71	2020 年 9 月	12.10	12.10	-	自有	住宅	48.98%	否
	郑州市创意产业园 31 号地	郑州	2.40	2020 年 9 月	2.84	2.84	-	自有	住宅	100%	否

年份	地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	土地出让金总额	截至报告期末已交出让金	后续出让金缴纳计划	资金来源	拟建项目类别	权益比例	是否为“地主”
	长沙市望城区 019 号金山桥地块	长沙	13.51	2020 年 9 月	9.67	9.67	-	自有	住宅	99.9%	否
	南京栖霞山 G92 号地块	南京	3.33	2020 年 12 月	12.70	12.70	-	自有	住宅	50.90%	否
	雄安站枢纽片区 3 号地项目	北京	36.80	2020 年 12 月	27.75	27.75	-	自有	住宅	40%	否
	武汉 135 号地块项目	武汉	4.90	2020 年 12 月	7.82	7.82	-	自有	住宅	51%	否
	武汉 140 号地块项目	武汉	6.21	2020 年 12 月	8.52	8.52	-	自有	住宅	51%	否
	昆明巫家坝苜蓿村 36 号地块	昆明	5.28	2020 年 12 月	6.34	6.34	-	自有	住宅	51%	否
	青岛中交海洋科技城（青钢）项目	青岛	5.10	2020 年 12 月	14.85	14.85	-	自有	住宅	39.95%	否
	苏州 2020-WG-68 号地	苏州	5.15	2020 年 12 月	18.85	18.85	-	自有	住宅	49%	否

年份	地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	土地出让金总额	截至报告期末已出让金	后续出让金缴纳计划	资金来源	拟建项目类别	权益比例	是否为“地主”
2021年	昆明东园项目	昆明	17.02	2021年1月	9.61	9.61	-	自有	住宅	51%	否
	怒江泸水新城和水云瑶项目	昆明	9.37	2021年1月	1.79	1.79	-	自有	住宅、商业	30%	否
	天津市河东区东宿舍地块	天津	5.37	2021年1月	21.30	21.30	-	自有	住宅	100%	否
	厦门翔安 2020XP10 项目	厦门	3.92	2021年3月	26.85	26.85	-	自有	住宅	51%	否
	惠州市仲恺 ZKC-050-21 地块	惠州	12.2	2021年3月	9.62	9.62	-	自有	住宅	99.96%	否
	雄安新区 XAQD-0023	雄安	12.56	2021年4月	9.17	9.17	-	自有	住宅	70.00%	否
	重庆两江新区悦来组团 Q 分区 Q03 等地块	重庆	16.73	2021年4月	22.00	22.00	-	自有	住宅	99.98%	否
	重庆两江新区悦来组团 Q 分区 Q02 等地块	重庆	18.39	2021年4月	26.00	26.00	-	自有	住宅	99.98%	否
	北京昌平生命科学园地块	北京	6.76	2021年5月	49.90	49.90	-	自有	住宅	49.99%	否
	北京昌平马连店地块	北京	3.15	2021年5月	36.10	36.10	-	自有	住宅、商业	48.99%	否
	天津报春里项目	天津	10.19	2021年5月	34.20	34.20	-	自有	住宅	69.95%	否
	嘉兴市嘉秀洲 15 号地铁	嘉兴	6.63	2021年5月	11.98	11.98	-	自有	住宅	100%	否
	惠州傅罗滨江项目	惠州	4.36	2021年5月	9.26	9.26	-	自有	住宅	99.95%	否
苏州 2020-WG-68 号地	苏州	5.15	2020年12月	18.85	18.85	-	自有	住宅	49%	否	

年份	地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	土地出让金总额	截至报告期末已交出让金	后续出让金缴纳计划	资金来源	拟建项目类别	权益比例	是否为“地主”
	金华婺城新区地块	金华	4.65	2021 年 7 月	6.18	6.18	-	自有	住宅	99.85%	否
	武汉交易街项目	武汉	1.62	2021 年 6 月	13.00	13.00	-	自有	住宅、商业	49.00%	否
	东白沙河项目整合地块三	昆明	0.22	2021 年 9 月	0.67	0.67	-	自有	住宅	51%	否
	璧山 BS20-1J-375 地块（北地块）、璧山 BS20-1J-376 地块（南地块）	重庆	24.52	2021 年 10 月	11.10	11.10	-	自有	住宅	33%	否
	重庆九龙坡大杨石组团 G12（警官学校）地块	重庆	6.22	2021 年 12 月	16.60	16.60	-	自有	住宅	48.97%	否
	郑州北龙湖 11 号地	郑州	4.85	2021 年 12 月	19.50	19.50	-	自有	住宅	33%	否
	成都幸福桥 TOD 项目	成都	19.16	2021 年 12 月	34.34	34.34	-	自有	住宅、商业	23.09%	否
2022 年	台州椒江区开发大道北侧 039 地块	台州	4.95	2022 年 1 月	8.89	8.89	-	自有	住宅	35%	否
	台州椒江区一条河以东 045 地块	台州	4.24	2022 年 1 月	7.72	7.72	-	自有	住宅	35%	否
	常熟市琴湖片区 2021A-018 号地块	常熟	2.74	2022 年 3 月	4.75	4.75	-	自有	住宅	49%	否
	武汉青山区 P（2022）008 号地块	武汉	4.42	2022 年 3 月	13.42	13.42	-	自有	住宅	100%	否

年份	地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	土地出让金总额	截至报告期末已交出让金	后续出让金缴纳计划	资金来源	拟建项目类别	权益比例	是否为“地主”
	成都市成华区双桂路 44 亩	成都	2.96	2022 年 3 月	8.39	8.39	-	自有	住宅	100%	否
	厦门市湖里区 2021P07 号地块	厦门	7.94	2022 年 3 月	99.60	99.60	-	自有	住宅、商业	19.20%	否
	长沙中核质子医院项目	长沙	5.43	2022 年 6 月	7.50	7.50	-	自有	住宅	100%	否
	合肥蜀山 SS202120 地块	合肥	7.56	2022 年 6 月	14.24	14.24	-	自有	住宅、商业	49%	否
	合肥滨湖 BK202106 地块	合肥	8.91	2022 年 9 月	12.50	12.50	-	自有	住宅、教育	33%	否
	合肥滨湖 BK202205 地块	合肥	6.12	2022 年 10 月	17.76	5.86	-	自有	住宅	33%	否
	厦门湖里区惠灵顿路地块	厦门	4.40	2022 年 12 月	39.60	39.60	-	自有	住宅	100%	否

公司对报告期内获取的土地情况均进行核查，主要通过查询所获取土地的价格、所在城市或区域的土地价格，以及网站查询新闻报道等方式。

2016年11月，国家住建部在北京召开了全国部分城市房地产宏观调控工作部署会，明确的要把房价稳定在现有水平上的重点调控的热点城市包括北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、济南、无锡、福州和成都共16个。

2017年2月，中国基金业协会发布《证券期货经营机构私募资产管理计划备案管理规范第4号——私募资产管理计划投资房地产开发企业、项目》，明确房价上涨过快热点城市目前包括北京、上海、广州、深圳、厦门、合肥、南京、苏州、无锡、杭州、天津、福州、武汉、郑州、济南、成都等16个，与住建部和银监会认定的热点城市保持一致。

根据监管部门所列的重点调控热点城市，公司以互联网信息检索的方式核查“地王”媒体报道。公司在上述重点调控的热点城市中，检索显示武汉市涉及关于“地王”的报道，为武汉135号地块项目。

武汉135号地块项目：中交地产取得时间为2020年12月8日，总价7.82亿元，溢价率44.26%，楼面价12,251元/平方米；武汉135号地块项目位于武汉市东湖新技术开发区白羊山路以南、花城大道以北-1地块，毗邻武汉市软件新城。

经查询，武汉市东湖新技术开发区在此日期前的土地出让信息，具体如下：

单位	地块名称	获取时间	土地用途	出让面积 (万m <sup>2</sup> )	计容面积 (万m <sup>2</sup> )	楼面价 (元/平方米)
武汉南控房地产开发有限公司 (南山)	P(2020)48号地块	2020-6-30	住宅用地	2.85	-	13,514.75
武汉恒瑞众城房地产开发有限公司	P(2020)49号地块	2020-6-30	住宅用地	1.55	-	13,270.00
成都德商置业有限公司	P(2020)73号地块	2020-8-11	住宅用地	4.58	-	14,369.98

上述武汉市东湖新技术开发区三地块与公司获取的武汉135号地块项目为同一行政区域。同时，选取具有可比性的同为武汉市东湖新技术开发区土地出让案例作比较。上述地块成交时间均在公司取得地块之前，且成交楼面价均高于公

司获取的武汉 135 号地块项目的成交楼面价。因此，公司竞拍价格在同时期、同区域处在合理范围内，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地的违法违规行为。

综上所述，公司已对报告期内获取的土地情况均进行核查，不存在于重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价的行为。

## 八、媒体质疑事项

截至 2023 年 3 月末，发行人不存在被媒体质疑的影响本期债券发行的重大事项。

## 九、发行人违法违规及受处罚情况

报告期内，本公司不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

发行人董事、监事、高级管理人员的任职均符合《公司法》及《公司章程》的规定。

## 十、发行人对房地产业务自查及相关承诺情况

### （一）关于是否涉及闲置用地

公司依据国发[2008]3 号《国务院关于促进节约集约用地的通知》（以下简称“通知”）、国发[2010]10 号《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（以下简称“国十条”）、国办发[2013]17 号《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（以下简称“国五条”）及其他法律、法规和规范性文件的规定，对公司及其下属直接或间接控股子公司完工、在建、拟建房地产开发项目的土地使用情况及项目开发情况进行了自查，出具了自查报告。

经自查，公司认为报告期内公司及其直接或间接控股子公司的完工、在建、拟建房地产开发项目土地的使用不存在闲置土地和炒地行为等违法违规行为，公司的完工、在建项目已按规定取得商品房预售许可证，履行了房源和价格备案手续，一次性公开全部房源，按照申报价格明码标价对外销售，在销售过程中，不



存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价的情形，公司拟建项目仍处于总体规划阶段，未曾出现因违反《通知》、《国十条》、《国五条》及其他法律、法规和规范性文件的规定被房地产主管机关行政处罚的情形。

## （二）相关承诺

发行人董事、监事、高级管理人员、控股股东均已承诺：发行人及下属公司在自查范围内如存在未披露的土地闲置、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，对公司和投资者造成损失的，将承担相应的赔偿责任。

## 第五节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关分析反映了本公司截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月 31 日的财务状况和本公司 2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-3 月的经营成果和现金流量。安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2020 年度、2021 年度和 2022 年度的财务报告进行审计，并出具标准无保留意见的安永华明（2021）审字第 61377727\_A01 号《审计报告》、安永华明（2022）审字第 61377727\_A01 号《审计报告》和安永华明（2023）审字第 61377727\_A01 号《审计报告》，2023 年 1-3 月的财务报表未经审计。

公司于 2020 年 5 月通过增资扩股将广西中交城市投资发展有限公司（以下简称“广西中交”）纳入合并范围，该收购属于同一控制下企业合并，因此公司按照同一控制下企业合并的相关规定，对 2020 年度期初数进行了追溯调整。

除有特别注明外，本募集说明书中 2020 年度、2021 年度以及 2022 年度的财务数据均引自经审计的 2020-2022 年度财务报告。有关财务会计数据分析非经特别说明，均以合并报表数据为准。

## 一、报告期内会计政策及会计估计变更情况

### （一）2020 年度会计政策及会计估计变更情况

#### 1、因执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年修订发布了《企业会计准则第 14 号—收入》，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起施行该会计准则。根据文件要求，公司对相关会计政策相应进行变更。本次变更后，公司于 2020 年 1 月 1 日开始执行修订后的《企业会计准则第 14 号—收入》。其余未变更部分仍执行财政部前期颁布的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告及其他相关规定。公司于 2020 年 4 月 28 日召开第八届董事会第四十一次会议、第八届监事会第七次会议审议通过了该事项。

在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未完成的合同的累计影响数进行调整。对于最早可比期间期初(即 2020 年 1 月 1 日)之前发生的合同变更，本公司予以简化处理，根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。

执行新收入准则对 2020 年资产负债表项目的影响如下：

单位：元

项目	报表数	假设按原准则	影响	
			重分类	重新计量
<b>流动资产</b>				
存货	72,034,963,899.97	71,402,033,213.66	-1,284,434.33	634,215,120.64
应收账款	11,925,153.86	31,157,704.86	-	-19,232,551.00
合同资产	1,284,434.33	-	1,284,434.33	-
其他流动资产	1,315,865,160.04	1,216,986,275.71	-	98,878,884.33
<b>非流动资产</b>				
递延所得税资产	483,985,579.48	518,441,355.46	-	-34,455,775.98
其他非流动资产	663,012,552.32	533,829,500.44	-	129,183,051.88

<b>流动负债</b>				
预收款项	853,355.93	23,203,539,006.13	-23,202,685,650.20	-
合同负债	21,881,782,205.86	-	21,349,605,127.24	532,177,078.62
应交税费	1,273,510,213.40	1,246,299,307.07	-	27,210,906.33
其他流动负债	1,166,334,958.36	227,977,493.33	938,357,465.03	-
<b>非流动负债</b>				
递延所得税负债	193,472,609.07	174,479,169.36	-	18,993,439.71
其他非流动负债	914,723,057.93	-	914,723,057.93	-
<b>股东权益</b>				
未分配利润	2,166,253,681.12	2,006,360,936.36	-	159,892,744.76
少数股东权益	9,831,008,724.50	9,760,694,164.05	-	70,314,560.45

执行新收入准则对 2020 年合并利润表项目的影响如下：

单位：元

项目	报表数	假设按原准则	影响
营业收入	12,299,998,319.56	11,687,573,309.42	612,425,010.14
营业成本	9,037,445,705.36	8,647,115,010.57	390,330,694.79
销售费用	519,089,819.66	661,670,856.56	-142,581,036.90
财务费用	498,785,720.62	402,406,638.46	96,379,082.16
所得税费用	567,807,356.15	501,382,672.90	66,424,683.25
少数股东损益	548,523,161.22	489,149,479.67	59,373,681.55

## 2、会计估计变更

公司 2020 年度不存在重要会计估计变更。

## （二）2021 年度会计政策及会计估计变更情况

### 1、因执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则第 21 号-租赁》，在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用《国际财务报告准则》或《企业会计准则》编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。根据文件要求，公司对相关会计政策进行相应变更。公司于 2021 年 4 月 28 日召开第八届董事会六十四次会议和第八届监事会第十一次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》。

新租赁准则采用与现行融资租赁会计处理类似的单一模型，要求承租人对除短期租赁和低价值资产租赁以外的所有租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用。公司自 2021 年 1 月 1 日开始按照新修订的租赁准则进行会计处理，对首次执行日前已存在的合同，选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁，并根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整 2021 年年初留存收益：

（1）对于首次执行日之前的融资租赁，公司按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

（2）对于首次执行日之前的经营租赁，公司根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产；

（3）公司按照《企业会计准则第 8 号-资产减值》对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

公司对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于 12 个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。此外，公司对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

（1）计量租赁负债时，具有相似特征的租赁可采用同一折现率；使用权资产的计量可不包含初始直接费用；

（2）存在续租选择权或终止租赁选择权的，公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

（3）作为使用权资产减值测试的替代，公司根据《企业会计准则第 21 号-租赁》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

（4）首次执行日前的租赁变更，公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，公司作为转租出租人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估并做出分类。对于重分类为融资租赁的，公司将其作为一项新的融资租赁进

行处理。除此之外，公司未对作为转租出租人的租赁进行调整。

对于2020年财务报表中披露的重大经营租赁尚未支付的最低租赁付款额，公司按2021年1月1日公司作为承租人的增量借款利率折现的现值，与2021年1月1日计入资产负债表的租赁负债的差异调整过程如下：

单位：元

2020年12月31日重大经营租赁最低租赁付款额	97,891,220.07
减：采用简化处理的租赁付款额	
其中：短期租赁	1,096,365.49
剩余租赁期超过12个月的低价值资产租赁	138,750.00
	96,656,104.58
加权平均增量借款利率	4.75%-5.46%
2021年1月1日经营租赁付款额现值	80,487,248.10
2021年1月1日租赁负债(含一年内到期的租赁负债)	80,487,248.10

执行新租赁准则对2021年1月1日资产负债表项目的影响如下：

#### 合并资产负债表

单位：元

报表项目	2020年12月31日报表数	2021年1月1日假设按原准则	调整数
预付款项	4,239,216,118.20	4,247,805,337.21	-8,589,219.01
使用权资产	89,374,908.64	-	89,374,908.64
长期待摊费用	55,297,314.35	55,595,755.88	-298,441.53
一年内到期的非流动负债	5,848,103,709.18	5,818,527,063.67	29,576,645.51
租赁负债	50,910,602.59		50,910,602.59

#### 母公司资产负债表

单位：元

报表项目	报表数	假设按原准则	调整数
预付款项	558,048,942.53	561,830,004.28	-3,781,061.75
使用权资产	38,060,293.96	-	38,060,293.96
一年内到期的非流动负债	1,444,698,132.81	1,432,895,257.11	11,802,875.70
租赁负债	22,476,356.51	-	22,476,356.51

执行新租赁准则对2021年度财务报表的影响如下：

#### 合并资产负债表

单位：元

报表项目	报表数	假设按原准则	调整数
预付款项	1,369,926,991.42	1,381,705,208.58	-11,778,217.16
使用权资产	87,180,074.04	-	87,180,074.04
存货	108,894,092,110.29	108,894,352,487.00	-260,376.71
长期待摊费用	44,261,830.48	44,560,272.01	-298,441.53
递延所得税资产	554,599,628.22	542,797,891.73	11,801,736.49
应付账款	9,885,622,044.31	9,887,897,908.47	-2,275,864.16
一年内到期的非流动负债	17,786,054,745.83	17,747,264,696.67	38,790,049.16
租赁负债	38,404,175.25	-	38,404,175.25
递延所得税负债	319,871,896.14	299,642,395.04	20,229,501.10
盈余公积	116,822,132.90	116,682,394.24	139,738.66
未分配利润	2,366,339,900.65	2,374,982,725.53	-8,642,824.88

## 合并利润表

单位：元

报表项目	报表数	假设按原准则	调整数
营业成本	11,210,197,678.31	11,210,228,238.23	-30,559.92
销售费用	692,696,965.11	692,485,144.75	211,820.36
管理费用	498,793,510.16	502,507,064.45	-3,713,554.29
财务费用	467,560,401.32	463,952,785.86	3,607,615.46
所得税费用	783,160,863.39	774,733,098.78	8,427,764.61

## 母公司资产负债表

单位：元

报表项目	报表数	假设按原准则	调整数
预付账款	1,026,100.22	4,065,325.22	-3,039,225.00
使用权资产	19,842,871.55	-	19,842,871.55
一年内到期的非流动负债	10,436,428,770.84	10,427,981,029.93	8,447,740.91
租赁负债	6,958,519.08	-	6,958,519.08
盈余公积	115,612,029.67	115,472,291.01	139,738.66
未分配利润	115,982,954.05	114,725,306.15	1,257,647.90

## 母公司利润表

单位：元

报表项目	报表数	假设按原准则	调整数
管理费用	163,097,144.09	165,520,605.02	-2,423,460.93
财务费用	618,089,746.01	617,063,671.64	1,026,074.37

此外，首次执行日开始公司将偿还租赁负债本金和利息所支付的现金在现金流量表中计入筹资活动现金流出，支付的采用简化处理的短期租赁付款额和低价值资产租赁付款额以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额仍然计入经营活动现金流出。

根据《企业会计准则解释第 14 号》，仅因基准利率改革直接导致采用实际利率法核算的金融资产或金融负债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，公司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，公司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终止确认该金融资产或金融负债。仅因基准利率改革直接导致租赁变更，以致未来租赁付款额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，公司作为承租人按照租赁付款额的确定基础因基准利率改革发生的变更调整折现率，以经调整的折现率对变更后的租赁付款额折现，并相应调整租赁负债和使用权资产的账面价值。公司自 2021 年 1 月 1 日开始按照上述规定进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行上述规定与现行准则的差异计入本年年初留存收益或其他综合收益。上述会计政策变更对公司及本公司财务报表无重大影响。

## 2、会计估计变更

公司 2021 年 1-12 月不存在重要会计估计变更。

### （三）2022 年度会计政策及会计估计变更情况

公司 2022 年度不存在会计政策及会计估计变更。

### （四）2023 年 1-3 月会计政策及会计估计变更情况

公司 2023 年 1-3 月不存在会计政策及会计估计变更。



## 二、报告期内合并报表范围的变化情况

### （一）2020 年合并报表范围

公司名称	变动情况	变动原因
中交世茂（北京）置业有限公司	新增合并	非同一控制下合并
昆明中交金盛置业有限公司	新增合并	非同一控制下合并
苏州中交路劲地产有限公司	新增合并	非同一控制下合并
广西中交城市投资发展有限公司	新增合并	同一控制下合并
苏州华启地产有限公司	新增合并	投资设立
中交润致（北京）置业有限公司	新增合并	投资设立
南京中劲房地产开发有限公司	新增合并	投资设立
厦门中泓房地产有限公司	新增合并	投资设立
慈溪中交港城置业有限公司	新增合并	投资设立
中交花创（绍兴）置业有限公司	新增合并	投资设立
中交华创地产（苏州）有限公司	新增合并	投资设立
中交地产（郑州）有限公司	新增合并	投资设立
郑州祥悦房地产开发有限公司	新增合并	投资设立
郑州博尚房地产开发有限公司	新增合并	投资设立
重庆美宸房地产开发有限公司	新增合并	投资设立
昆明中交熙盛房地产有限公司	新增合并	投资设立
重庆中交云栖美庐置业有限公司	新增合并	投资设立
武汉锦绣雅郡置业有限公司	新增合并	投资设立
武汉锦秀嘉合置业有限公司	新增合并	投资设立
重庆中交西园雅集置业有限公司	新增合并	投资设立
中交贵州房地产有限公司	新增合并	投资设立
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	新增合并	投资设立
西安沣河映象置业有限公司	新增合并	投资设立
中交美庐（绍兴）置业有限公司	新增合并	投资设立
长沙中交金久置业有限公司	新增合并	投资设立
中交（云南）房地产开发有限公司	新增合并	投资设立
北京星航科技产业发展有限公司	新增合并	投资设立
重庆中交西北置业有限公司	新增合并	投资设立

公司名称	变动情况	变动原因
南京中悦房地产开发有限公司	新增合并	投资设立
温州中交梁辉置业有限公司	减少	引入合作方，持股比例降低
中交富力和美（北京）置业有限公司	减少	相关约定失去控制权
郑州滨悦房地产开发有限公司	减少	引入合作方，持股比例降低

## （二）2021年合并报表范围

公司名称	变动情况	变动原因
嘉兴新瑞置业有限公司	新增合并	投资设立
长沙瑞季酒店管理有限公司	新增合并	投资设立
南京山语装饰有限公司	新增合并	投资设立
惠州中交置业有限公司	新增合并	投资设立
惠州中交雅颂置业有限公司	新增合并	投资设立
青岛中交城投置业有限公司	新增合并	投资设立
中交（天津）房地产开发有限公司	新增合并	投资设立
中交红桥（天津）房地产开发有限公司	新增合并	投资设立
北京力汇房地产开发有限公司	新增合并	投资设立
北京力盈房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下合并
广西中交投资发展有限公司	新增合并	投资设立
昆明中交盛洋房地产有限公司	新增合并	投资设立
云南碧清房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下合并
怒江碧桂园房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下合并
厦门润韵房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下合并
福州梁颂房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下合并
重庆嘉熹房地产开发有限公司	新增合并	投资设立
中交雄安产业发展有限公司	新增合并	投资设立
河北雄安启晨置业有限公司	新增合并	投资设立
广州广交置业有限公司	新增合并	投资设立
中交花创（绍兴）置业有限公司	减少	引入合作方，相关约定失去控制权
厦门中泓房地产有限公司	减少	引入合作方，持股比例降低
金华雅郡置业有限公司	减少	引入合作方，持股比例降低

**（三）2022年合并报表范围**

公司名称	变动情况	变动原因
广西中交投资发展有限公司	减少	注销
北京星航科技产业发展有限公司	减少	注销
中交花创（绍兴）置业有限公司	非同一控制下合并	收购
成都卓璞置业有限公司	新增合并	投资设立
长沙金拾通达房地产开发有限公司	新增合并	投资设立
武汉锦绣雅和置业有限公司	新增合并	投资设立
苏州华虞地产有限公司	非同一控制下合并	收购

**（四）2023年1-3月合并报表范围**

公司名称	变动情况	变动原因
厦门宏佑房地产开发有限公司	新增合并	投资设立

**三、公司报告期内合并及母公司财务报表****（一）公司报告期内合并资产负债表**

单位：万元

项目	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
货币资金	1,295,721.40	1,048,170.05	1,236,992.69	1,153,386.62
应收账款	3,318.49	2,867.79	4,729.17	1,192.52
预付款项	27,324.66	143,693.16	136,992.70	424,780.53
其他应收款	456,191.81	473,704.27	600,221.65	610,006.68
存货	10,841,291.42	10,694,308.71	10,889,409.21	7,203,496.39
合同资产	507.73	384.94	384.94	128.44
一年内到期的非流动资产	199,689.58	169,636.04	5,674.53	28.65
其他流动资产	349,379.75	322,030.48	268,118.67	131,586.52
<b>流动资产合计</b>	<b>13,173,424.84</b>	<b>12,854,795.44</b>	<b>13,142,523.56</b>	<b>9,524,606.35</b>
长期应收款	161,818.01	198,387.99	287,691.13	32,347.07
长期股权投资	522,698.13	522,180.42	506,632.72	226,124.13
其他权益工具投资	5,332.31	5,332.31	5,622.36	6,131.33

项目	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
投资性房地产	36,212.70	34,444.64	35,760.89	29,365.86
固定资产	11,678.24	11,962.46	8,664.48	10,551.05
在建工程	-	-	48.87	42.07
使用权投资	3,627.35	4,508.15	8,718.01	-
无形资产	1,091.17	1,181.57	695.80	905.37
长期待摊费用	2,721.13	3,140.92	4,426.18	5,559.58
递延所得税资产	41,939.35	44,259.74	55,459.96	48,398.56
其他非流动资产	63,507.44	50,527.68	140,003.21	66,301.26
<b>非流动资产合计</b>	<b>850,625.82</b>	<b>875,925.88</b>	<b>1,053,723.61</b>	<b>425,726.27</b>
<b>资产总计</b>	<b>14,024,050.65</b>	<b>13,730,721.32</b>	<b>14,196,247.18</b>	<b>9,950,332.62</b>
短期借款	224,072.78	202,590.63	88,913.39	223,945.90
应付票据	67,465.56	73,152.95	37,998.06	548.77
应付账款	1,394,045.45	1,736,600.79	988,562.20	896,128.34
预收款项	163.61	261.47	276.60	85.34
合同负债	3,123,476.48	2,778,389.68	4,202,921.88	2,188,178.22
应付职工薪酬	17,773.40	20,721.67	18,830.42	10,546.71
应交税费	145,214.12	138,987.19	143,399.18	127,351.02
其他应付款	481,234.46	400,772.77	240,078.40	232,126.60
一年内到期的非流动负债	1,747,215.02	1,758,725.04	1,778,605.47	581,852.71
其他流动负债	213,462.74	203,087.26	227,242.59	116,633.50
<b>流动负债合计</b>	<b>7,414,123.64</b>	<b>7,313,289.45</b>	<b>7,726,828.20</b>	<b>4,377,397.09</b>
长期借款	2,317,170.86	2,098,507.49	2,862,431.51	2,486,396.42
应付债券	458,768.69	259,241.46	413,468.64	501,074.22
租赁负债	1,438.35	1,617.95	3,840.42	-
长期应付款	1,854,928.60	2,074,563.97	1,207,204.33	1,181,695.83
长期应付职工薪酬	52.12	52.12	52.12	52.12
预计负债	6,441.63	8,199.89	6,470.82	3,386.35
递延收益	1,027.62	1,002.31	256.73	266.13
递延所得税负债	48,860.49	47,167.73	31,987.19	19,347.26
其他非流动负债	41,081.55	22,954.43	149,110.56	91,472.31
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,729,769.91</b>	<b>4,513,307.33</b>	<b>4,674,822.30</b>	<b>4,283,690.64</b>
<b>负债合计</b>	<b>12,143,893.55</b>	<b>11,826,596.78</b>	<b>12,401,650.51</b>	<b>8,661,087.73</b>
股本	69,543.37	69,543.37	69,543.37	69,543.37
资本公积	16,100.05	16,100.05	13,073.28	13,055.81
其他综合收益	-5,283.27	-5,283.27	-5,065.73	-4,684.00
盈余公积	11,824.91	11,824.91	11,682.21	11,603.46
未分配利润	216,914.21	237,103.51	236,633.99	216,625.37

项目	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
归属于母公司股东权益合计	309,099.27	329,288.57	325,867.13	306,144.01
少数股东权益	1,571,057.83	1,574,835.96	1,468,729.55	983,100.87
股东权益合计	1,880,157.11	1,904,124.53	1,794,596.67	1,289,244.88
负债和股东权益总计	14,024,050.65	13,730,721.32	14,196,247.18	9,950,332.62

## （二）公司报告期内合并利润表

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
一、营业总收入	268,885.68	3,846,704.88	1,454,246.90	1,229,999.83
二、营业总成本	269,733.51	3,561,694.98	1,354,636.45	1,095,209.94
其中：营业成本	237,356.92	3,329,976.40	1,121,019.77	903,744.57
税金及附加	3,553.12	48,292.01	67,711.60	46,303.70
销售费用	11,236.26	106,278.37	69,269.70	51,908.98
管理费用	8,704.52	46,521.91	49,879.35	43,374.11
研发费用	-	485.89	-	-
财务费用	8,882.70	30,140.40	46,756.04	49,878.57
资产减值损失	336.19	-56,800.10	-13,775.43	-34,651.11
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-898.70	-960.19	79,812.70	42,742.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-898.70	-2,017.97	-3,146.03	-6,743.78
资产处置收益（损失以“-”号填列）	33.46	87.98	14.57	76.63
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,799.47	-27,459.77	-14,847.65	-800.85
其他收益	74.92	461.83	236.12	4,269.78
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	497.51	200,339.65	151,050.75	146,427.26
加：营业外收入	107.82	25,397.49	1,637.30	331.48
减：营业外支出	67.99	7,481.92	450.29	376.75
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	537.35	218,255.21	152,237.76	146,381.99
减：所得税费用	9,729.77	116,022.38	78,316.09	56,780.74

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>-9,192.43</b>	<b>102,232.83</b>	<b>73,921.67</b>	<b>89,601.26</b>
（一）按经营持续性分类				
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-9,192.43	102,232.83	73,921.67	89,601.26
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、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	10,996.87	98,838.88	50,357.13	54,852.32
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-20,189.30	3,393.95	23,564.54	34,748.94
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-9,192.43</b>	<b>102,015.29</b>	<b>73,539.95</b>	<b>90,489.59</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	-20,189.30	3,176.41	23,182.81	35,637.28
归属于少数股东的综合收益总额	10,996.87	98,838.88	50,357.13	54,852.32

### （三）公司报告期内合并现金流量表

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	615,032.88	2,067,706.63	3,628,932.49	2,130,905.75
收到的税费返还	5,806.43	89,911.68	29,147.02	-
收到其他与经营活动有关的现金	50,298.54	204,060.86	527,745.43	179,534.73
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>671,137.85</b>	<b>2,361,679.17</b>	<b>4,185,824.94</b>	<b>2,310,440.49</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	546,060.47	1,494,063.20	3,741,420.27	3,593,473.94
支付给职工以及为职工支付的现金	14,412.30	60,743.00	64,693.99	46,820.95
支付的各项税费	44,424.43	259,289.14	324,753.75	283,831.87

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
支付其他与经营活动有关的现金	171,208.53	254,099.84	500,156.49	260,315.49
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>776,105.74</b>	<b>2,068,195.17</b>	<b>4,631,024.51</b>	<b>4,184,442.26</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-104,967.88</b>	<b>293,483.99</b>	<b>-445,199.57</b>	<b>-1,874,001.77</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	27,808.11	527,858.62	388,012.34	478,475.54
取得投资收益收到的现金	9,984.75	23,296.68	39,915.73	45,248.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	38.29	119.27	38.74	71.74
取得子公司收到的现金净额	-	-	77,858.89	52,018.28
收到其他与投资活动有关的现金	798.37	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>38,629.52</b>	<b>551,274.57</b>	<b>505,825.70</b>	<b>575,813.99</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,379.84	5,088.23	7,406.03	2,698.81
投资支付的现金	14,360.40	752,169.17	882,662.92	667,567.25
处置子公司支付的现金净额	-	36,579.67	-	58,212.08
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	31,773.55	1,226.25
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>16,740.24</b>	<b>793,837.07</b>	<b>921,842.50</b>	<b>729,704.38</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>21,889.28</b>	<b>-242,562.50</b>	<b>-416,016.80</b>	<b>-153,890.40</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	62,963.00	333,707.35	263,552.43
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	62,963.00	333,707.35	263,552.43
取得借款收到的现金	1,071,057.22	4,074,517.89	4,417,343.08	4,629,057.54
收到其他与筹资活动有关的现金	7,161.06	171,503.51	306,155.96	142,967.55
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,078,218.29</b>	<b>4,308,984.41</b>	<b>5,057,206.39</b>	<b>5,035,577.52</b>
偿还债务支付的现金	777,880.66	3,990,082.18	3,184,877.91	2,283,843.19

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	67,026.98	402,240.75	423,410.89	298,662.64
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	19,116.50	10,206.94	27,904.60
支付其他与筹资活动有关的现金	15,425.73	175,568.46	401,556.57	169,069.73
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>860,333.37</b>	<b>4,567,891.40</b>	<b>4,009,845.37</b>	<b>2,751,575.56</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>217,884.92</b>	<b>-258,906.99</b>	<b>1,047,361.02</b>	<b>2,284,001.96</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>134,806.32</b>	<b>-207,985.50</b>	<b>186,144.65</b>	<b>256,109.80</b>
加：期初现金及现金等价物余额	868,170.03	1,076,155.53	890,010.87	633,901.07
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,002,976.35</b>	<b>868,170.03</b>	<b>1,076,155.53</b>	<b>890,010.87</b>

#### （四）公司报告期内母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
<b>流动资产</b>				
货币资金	112,501.43	244,031.07	103,789.30	153,295.46
应收账款	-	-	-	-
预付款项	586.53	170.63	102.61	56,183.00
其他应收款	2,516,350.62	2,434,067.59	1,944,631.63	2,218,122.01
一年内到期的非流动资产	86,103.00	65,891.90	9,072.76	23,195.90
其他流动资产	208.49	227.48	272.67	295.22
<b>流动资产合计</b>	<b>2,715,750.06</b>	<b>2,744,388.67</b>	<b>2,057,868.97</b>	<b>2,451,091.59</b>
<b>非流动资产</b>				
长期应收款	737,579.50	820,558.01	1,183,187.55	282,535.77
长期股权投资	1,124,744.02	1,124,909.88	1,131,367.91	986,271.98
使用权资产	712.28	949.71	1,984.29	-
固定资产	357.74	393.31	257.88	287.29
无形资产	974.42	1,052.59	510.69	719.37



项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
长期待摊费用	31.20	35.46	19.55	36.23
其他非流动资产	430.03	413.52	470.00	-
递延所得税资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,864,829.19</b>	<b>1,948,312.47</b>	<b>2,317,797.87</b>	<b>1,269,850.64</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,580,579.24</b>	<b>4,692,701.15</b>	<b>4,375,666.84</b>	<b>3,720,942.23</b>
<b>流动负债</b>				
短期借款	224,072.78	202,590.63	88,913.39	159,341.96
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	7,134.46	7,806.51	6,198.80	4,776.60
应交税费	140.17	3,402.77	1,546.32	2,870.02
其他应付款	1,074,328.19	1,245,636.66	984,431.54	756,348.64
一年内到期的非流动负债	521,777.58	624,054.31	1,043,642.88	143,289.53
其他流动负债	8,801.16	6,673.93	<b>5,171.17</b>	<b>2,618.38</b>
<b>流动负债合计</b>	<b>1,836,254.35</b>	<b>2,090,164.81</b>	<b>2,129,904.10</b>	<b>1,069,245.14</b>
<b>非流动负债</b>				
长期借款	68,670.00	116,890.00	1,068,934.00	1,422,300.37
应付债券	458,768.69	259,241.46	384,427.92	487,701.23
租赁负债	-	-	695.85	-
长期应付款	2,021,981.36	2,015,838.87	584,196.90	534,700.79
预计负债	6,441.63	8,199.89	6,454.30	3,251.24
递延所得税负债	86.85	86.85	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,555,948.53</b>	<b>2,400,257.07</b>	<b>2,044,708.97</b>	<b>2,447,953.63</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,392,202.87</b>	<b>4,490,421.88</b>	<b>4,174,613.06</b>	<b>3,517,198.77</b>
<b>股东权益</b>				
股本	69,543.37	69,543.37	69,543.37	69,543.37
资本公积	116,621.16	116,621.16	114,040.91	114,040.91
其他综合收益	-5,690.00	-5,690.00	-5,690.00	-5,690.00
盈余公积	11,703.90	11,703.90	11,561.20	11,482.45
未分配利润	-3,802.06	10,100.84	11,598.30	14,366.73
<b>股东权益合计</b>	<b>188,376.37</b>	<b>202,279.27</b>	<b>201,053.78</b>	<b>203,743.46</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>4,580,579.24</b>	<b>4,692,701.15</b>	<b>4,375,666.84</b>	<b>3,720,942.23</b>

**（五）公司报告期内母公司利润表**

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
营业收入	2,584.50	12,153.14	8,624.06	1,397.70
减：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	32.53	650.01	571.39	547.61
管理费用	2,831.11	15,697.91	16,309.71	15,268.79
财务费用	15,260.67	64,277.59	61,808.97	43,720.60
加：其他收益	24.57	25.70	38.36	24.76
投资净收益	-165.86	102,867.95	85,470.73	68,513.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-165.86	25,267.95	-1,545.77	-
资产减值损失	-	-7,000.00	-681.94	-
信用减值损失	1,777.55	-18,598.38	13,782.91	-1,396.13
资产处置收益	-	0.16	3.24	32.70
<b>营业利润</b>	<b>-13,903.55</b>	<b>8,702.11</b>	<b>981.46</b>	<b>9,035.39</b>
加：营业外收入	0.65	0.73	1.03	0.14
减：营业外支出	-	7,275.87	195.00	198.00
<b>利润总额</b>	<b>-13,902.90</b>	<b>1,426.97</b>	<b>787.48</b>	<b>8,837.53</b>
减：所得税	-	-	-	-
<b>净利润</b>	<b>-13,902.90</b>	<b>1,426.97</b>	<b>787.48</b>	<b>8,837.53</b>
持续经营净利润	-13,902.90	1,426.97	787.48	8,837.53
<b>综合收益总额</b>	<b>-13,902.90</b>	<b>1,426.97</b>	<b>787.48</b>	<b>8,837.53</b>

**（六）公司报告期内母公司现金流量表**

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
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	28,672.36	98,899.59	235,744.67	201,440.61

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>28,672.36</b>	<b>98,899.59</b>	<b>235,744.67</b>	<b>201,440.61</b>
支付给职工以及为职工支付的现金	2,436.19	10,378.59	11,072.56	9,424.46
支付的各项税费	3,597.89	3,875.80	6,630.84	3,639.73
支付其他与经营活动有关的现金	53,403.26	117,764.19	148,495.42	319,283.99
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>59,437.34</b>	<b>132,018.57</b>	<b>166,198.82</b>	<b>332,348.19</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-30,764.98</b>	<b>-33,118.98</b>	<b>69,545.85</b>	<b>-130,907.57</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	450,584.80	1,721,076.82	8,872,093.17	5,525,259.73
取得投资收益收到的现金	7,618.33	186,435.41	105,881.86	136,727.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	2.45	3.30	54.11
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>458,203.13</b>	<b>1,907,514.68</b>	<b>8,977,978.33</b>	<b>5,662,041.66</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	146.46	774.52	165.02	351.50
投资支付的现金	432,550.83	1,989,546.41	9,444,840.16	7,530,047.13
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>432,697.29</b>	<b>1,990,320.93</b>	<b>9,445,005.18</b>	<b>7,530,398.63</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>25,505.84</b>	<b>-82,806.25</b>	<b>-467,026.85</b>	<b>-1,868,356.97</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
取得借款收到的现金	544,237.38	3,427,054.10	1,963,445.08	2,937,568.15
收到其他与筹资活动有关的现金	7,161.06	171,503.51	305,515.96	142,967.55
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>551,398.45</b>	<b>3,598,557.61</b>	<b>2,268,961.04</b>	<b>3,080,535.70</b>
偿还债务支付的现金	643,550.60	2,945,496.88	1,383,718.27	753,120.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	33,600.40	225,279.91	220,606.69	147,733.65
支付其他与筹资活动有关的现金	517.96	171,543.82	316,732.72	155,493.59

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
筹资活动现金流出小计	677,668.95	3,342,320.61	1,921,057.68	1,056,348.15
筹资活动产生的现金流量净额	-126,270.51	256,237.00	347,903.37	2,024,187.55
现金及现金等价物净增加额	-131,529.64	140,311.77	-49,577.63	24,923.01
期初现金及现金等价物余额	243,928.48	103,616.71	153,194.34	128,271.33
期末现金及现金等价物余额	112,398.84	243,928.48	103,616.71	153,194.34

### （七）重大资产重组备考财务报表

发行人在2021年因共同出资设立项目公司交易金额超过2020年度经审计净资产的50.00%，构成重大资产重组，具体参见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“二、发行人历史沿革”之“（二）重大资产重组”。因交易标的系2021年新设立公司，不涉及财务报表，备考合并财务报表不适用。

## 四、报告期内主要财务指标

报告期内，公司合并报表口径主要财务指标如下：

项目	2023年3月31日/2023年1-3月	2022年12月31日/2022年度	2021年12月31日/2021年度	2020年12月31日/2020年度
总资产（亿元）	1,402.41	1,373.07	1,419.62	995.03
总负债（亿元）	1,214.39	1,182.66	1,240.17	866.11
全部债务（亿元）	481.47	439.22	518.14	379.38
所有者权益（亿元）	188.02	190.41	179.46	128.92
营业总收入（亿元）	26.89	384.67	145.42	123.00
利润总额（亿元）	0.05	21.83	15.22	14.64
净利润（亿元）	-0.92	10.22	7.39	8.96
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-1.06	7.67	0.37	4.40
扣除非经常性损益后归母净利润（亿元）	-2.09	-1.86	-4.32	0.21

项目	2023年3月 31日/2023年 1-3月	2022年12月 31日/2022年 度	2021年12月 31日/2021年 度	2020年12月 31日/2020年 度
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-2.02	0.34	2.36	3.47
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-10.50	29.35	-44.52	-187.40
投资活动产生现金流量净额（亿元）	2.19	-24.26	-41.60	-15.39
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	21.79	-25.89	104.74	228.40
流动比率（倍）	1.78	1.76	1.70	2.18
速动比率（倍）	0.31	0.30	0.29	0.53
资产负债率（%）	86.59%	86.13%	87.36%	87.04%
债务资本比率（%）	71.92%	69.76%	74.27%	74.64%
营业毛利率（%）	11.73%	13.43%	22.91%	26.52%
平均总资产回报率（%）	0.12%	2.11%	2.07%	3.49%
加权平均净资产收益率（%）	-6.22%	1.03%	7.47%	12.02%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-1.11%	-5.67%	-13.71%	0.73%
EBITDA（万元）	-	294,274.45	256,045.90	263,598.09
EBITDA 全部债务比	-	2.49%	2.08%	3.04%
EBITDA 利息保障倍数	-	0.53	0.47	0.69
应收账款周转率（次）	86.93	1,012.70	491.16	725.12
存货周转率（次）	0.02	0.31	0.12	0.18
现金利息保障倍数	-	2.03	-0.23	-5.54
利息保障倍数	-	0.52	0.46	0.67
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	-1.51	4.22	-6.40	-26.94

项目	2023年3月 31日/2023年 1-3月	2022年12月 31日/2022年 度	2021年12月 31日/2021年 度	2020年12月 31日/2020年 度
每股净现金流量 (元)	1.94	-2.99	2.68	3.68
基本每股收益(元)	-0.29	0.05	0.34	0.50
扣除非经常性损益 后的基本每股收益 (元)	-0.30	-0.27	-0.62	0.03

注：（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）计算；

（8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

（9）EBITDA全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

（10）EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货；

（13）利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；

（14）现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出；

（15）贷款偿还率（%）=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；

（16）利息偿付率（%）=实际支付利息/应付利息×100%；

## 五、管理层讨论与分析

本公司管理层结合公司报告期内的财务报表，对公司的资产负债结构、盈利能力、现金流量、偿债能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下讨论与分析。

### （一）资产结构分析

报告期内，资产构成情况及占总资产的比例情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2023年3月31日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,295,721.40	9.24	1,048,170.05	7.63	1,236,992.69	8.71	1,153,386.62	11.59
应收账款	3,318.49	0.02	2,867.79	0.02	4,729.17	0.03	1,192.52	0.01
预付款项	27,324.66	0.19	143,693.16	1.05	136,992.70	0.96	424,780.53	4.27
其他应收款	456,191.81	3.25	473,704.27	3.45	600,221.65	4.23	610,006.68	6.13
存货	10,841,291.42	77.30	10,694,308.71	77.89	10,889,409.21	76.71	7,203,496.39	72.39
合同资产	507.73	0.00	384.94	0.00	384.94	0.003	128.44	0.001
一年内到期的非流动资产	199,689.58	1.42	169,636.04	1.24	5,674.53	0.04	28.65	0.0003
其他流动资产	349,379.75	2.49	322,030.48	2.35	268,118.67	1.89	131,586.52	1.32
<b>流动资产合计</b>	<b>13,173,424.84</b>	<b>93.93</b>	<b>12,854,795.44</b>	<b>93.62</b>	<b>13,142,523.56</b>	<b>92.58</b>	<b>9,524,606.35</b>	<b>95.72</b>
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应收款	161,818.01	1.15	198,387.99	1.44	287,691.13	2.03	32,347.07	0.33
长期股权投资	522,698.13	3.73	522,180.42	3.80	506,632.72	3.57	226,124.13	2.27
其他权益工具投资	5,332.31	0.04	5,332.31	0.04	5,622.36	0.04	6,131.33	0.06
投资性房地产	36,212.70	0.26	34,444.64	0.25	35,760.89	0.25	29,365.86	0.30
固定资产	11,678.24	0.08	11,962.46	0.09	8,664.48	0.06	10,551.05	0.11
在建工程	-	-	-	-	48.87	0.0003	42.07	0.0004
使用权资产	3,627.35	0.03	4,508.15	0.03	8,718.01	0.06	-	-
无形资产	1,091.17	0.01	1,181.57	0.01	695.80	0.005	905.37	0.01
长期待摊费用	2,721.13	0.02	3,140.92	0.02	4,426.18	0.03	5,559.58	0.06
递延所得税资产	41,939.35	0.30	44,259.74	0.32	55,459.96	0.39	48,398.56	0.49
其他非流动资产	63,507.44	0.45	50,527.68	0.37	140,003.21	0.99	66,301.26	0.67

项目	2023年3月31日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产合计	850,625.82	6.07	875,925.88	6.38	1,053,723.61	7.42	425,726.27	4.28
资产总计	14,024,050.65	100.00	13,730,721.32	100.00	14,196,247.18	100.00	9,950,332.62	100.00

最近三年及一期，公司资产总额分别为9,950,332.62万元、14,196,247.18万元、13,730,721.32万元和14,024,050.65万元。随着业务发展，公司资产规模不断扩大，公司资产总额总体呈现增长趋势。

2021年末资产总额较2020年末增长42.67%，主要系货币资金、存货、长期应收款、长期股权投资、其他流动资产及长期应收款增幅较大所致。其中，货币资金较2020年末增加83,606.07万元，增幅7.25%；在建开发项目大幅增加导致存货较上年末增加3,685,912.82万元，增幅51.17%；其他流动资产2021年末较2020年末增加136,532.15万元，增幅103.76%；长期应收款2021年末较2020年末增加255,344.06万元，增幅789.39%；合营、联营企业数量的增加导致长期股权投资较上年末增加280,508.59万元，增幅124.05%。

2022年末，资产总额较2021年末下降3.28%，主要系其他应收款和长期应收款有所下降。其中，存货较2021年末减少195,100.5万元，降幅为1.79%；一年内到期的非流动资产较2021年末增加163,961.51万元，增幅2,889.43%；应收账款较2021年末下降1,861.38万元，降幅为39.36%。

2023年3月末，资产总额较2022年末增加2.14%，主要系货币资金、合同资产、其他非流动资产增幅较大。其中，货币资金较2022年末增加247,551.35万元，增幅为23.62%；合同资产较2022年末增加122.79万元，增幅为31.90%；其他非流动资产较2022年末增加12,979.76万元，增幅为25.69%。

报告期内，公司资产结构较为稳定，资产结构呈现流动资产比例相对较高，其中存货所占比例较高，非流动资产比例相对较低的特点。最近三年及一期，公司流动资产占总资产比重为95.72%、92.58%、93.62%和93.93%，公司存货占总资产比重为72.39%、76.71%、77.89%和77.30%，符合房地产行业的特点。

#### 1、货币资金

公司货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金等。最近三年及一期，公司货币资金期末余额分别为1,153,386.62万元、1,236,992.69万元、1,048,170.05



万元和 1,295,721.40 万元，占同期总资产的比例分别为 11.59%、8.71%、7.63%和 9.24%。

最近三年及一期，发行人非受限货币资金期末余额分别为 890,010.87 万元、1,076,155.53 万元、868,170.03 万元和 1,002,976.35 万元。发行人受限货币资金主要为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。

2021 年末货币资金比 2020 年末增加 83,606.07 万元，增幅 7.25%。主要系房地产业务销售回款和外部借款增加所致。2022 年末，货币资金比 2021 年末减少 188,822.64 万元，降幅 15.26%，主要是银行存款较 2021 年末减少。2023 年 3 月末，发行人货币资金较 2022 年末增加 247,551.35 万元，增幅 23.62%。报告期内公司货币资金余额较为稳定，流动性较为充足。

#### 发行人最近三年货币资金构成情况

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
库存现金	0.97	0.22	4.28
银行存款	1,048,162.94	1,236,988.98	1,153,378.88
其他货币资金	6.14	3.48	3.46
<b>合计</b>	<b>1,048,170.05</b>	<b>1,236,992.69</b>	<b>1,153,386.62</b>
<b>其中：受限货币资金</b>	<b>180,000.02</b>	<b>160,837.16</b>	<b>263,375.75</b>
受限货币资金占比	17.17%	13.00%	22.83%
<b>非受限货币资金</b>	<b>868,170.03</b>	<b>1,076,155.53</b>	<b>890,010.87</b>

#### 2、应收账款

最近三年及一期，公司应收账款账面价值分别为 1,192.52 万元、4,729.17 万元、2,867.79 万元和 3,318.49 万元，占同期总资产的比例分别为 0.01%、0.03%、0.02%和 0.02%。应收账款占总资产比重较小，符合房地产行业特征。

单位：万元

项目	2023 年 3 月 末/2023 年 1-3 月	2022 年末/ 2022 年度	2021 年末/ 2021 年度	2020 年末/ 2020 年度
营业收入	268,885.68	3,846,704.88	1,454,246.90	1,229,999.83
应收账款余额期初数	2,867.79	4,729.17	1,192.52	2,200.05

项目	2023年3月 末/2023年1-3 月	2022年末/ 2022年度	2021年末/ 2021年度	2020年末/ 2020年度
应收账款余额期末数	3,318.49	2,867.79	4,729.17	1,192.52
应收账款平均余额	3,093.14	3,798.48	2,960.85	1,696.29
应收账款周转率（次）	86.93	1,012.70	491.16	725.12

2021年末应收账款较2020年末增加3,536.65万元，增幅296.57%，应收账款周转率同步大幅变动，主要系本期增加应收购房款。

2022年末，应收账款较2021年末减少1,861.38万元，降幅39.36%，应收账款周转率同步大幅变动，主要系本期收回部分购房款。

2023年3月末应收账款较2022年末增加450.7万元，增幅15.72%，应收账款周转率同步大幅变动，主要系本期增加应收购房款。

近一年按信用风险组合-账龄分析法计提坏账准备的应收账款账龄分布表情况如下：

单位：万元

项目	2022年末	
	账面余额	坏账准备
6个月以内	2,694.66	11.26
6个月至1年	-	-
1至2年	126.70	19.22
2至3年	43.81	21.90
3至4年	110.00	55.00
5年以上	21.88	21.88
合计	<b>2,997.06</b>	<b>129.26</b>

2022年末，应收账款前五名情况如下：

单位：万元、%

客户名称	账面 余额	占应收账款余 额的比例	坏账准备期 末余额
重庆经济技术开发区征地服务中心	992.48	33.12	4.96
中交房地产集团	400.00	13.35	-
深圳市天健城市服务有限公司	320.06	10.68	1.60
日荣五金制品(深圳)有限公司	276.34	9.22	1.38

客户名称	账面余额	占应收账款余额的比例	坏账准备期末余额
深圳市时代拓普酒吧有限公司	212.50	7.09	1.06
合计	<b>2,201.38</b>	<b>73.46</b>	<b>9.01</b>

### 3、预付款项

公司的预付款项主要包括预付地价款、土地保证金、工程款等。账龄超过一年的预付款项，为预付工程款，合同尚未履行完毕。最近三年及一期，公司预付款项期末余额分别为 424,780.53 万元、136,992.70 万元、143,693.16 万元和 27,324.66 万元，占同期总资产的比例分别为 4.27%、0.96%、1.05%和 0.19%，预付款项占总资产比重较小。

2021 年末，公司预付款项较 2020 年末减少了 287,787.83 万元，降幅为 67.75%，主要为公司本年预付土地款转为存货所致。2022 年末，预付款项较 2021 年末增加 6,700.46 万元，增幅 4.89%，主要系预付工程款增加所致。2023 年 3 月末，预付账款较 2022 年末减少 116,368.51 万元，降幅为 80.98%，主要系发行人为项目预付的土地款结转存货。

从账龄上看，公司预付款项集中在 2 年至 3 年，除预付土地款外，主要为预付工程款项。最近三年，公司预付账款按账龄划分如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	16,529.47	11.50	25,471.73	18.59	424,701.18	99.98
1 年至 2 年	16,109.91	11.21	111,450.58	81.36	9.72	0.002
2 年至 3 年	111,047.57	77.29	4.62	-	5.11	0.001
3 年以上	6.21	-	65.78	0.05	64.53	0.02
合计	<b>143,693.16</b>	<b>100.00</b>	<b>136,992.70</b>	<b>100.00</b>	<b>424,780.53</b>	<b>100.00</b>

截至 2022 年末，按欠款方归集的余额前五名的预付款项具体情况如下，主要系预付的土地出让金：

单位：万元、%

项目	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	126,570.16	88.08

项目	账面余额	占预付账款总额比例
中交第三公路工程局有限公司	6,649.43	4.63
济南热力集团有限公司	2,879.32	2.00
山东济华燃气有限公司	600.93	0.42
郑州经开水务发展有限公司	558.89	0.39
<b>合计</b>	<b>137,258.73</b>	<b>95.52</b>

#### 4、其他应收款

公司报告期内其他应收款主要为应收关联方往来款及借款、各类保证金等。最近三年及一期，公司其他应收款账面价值分别为 610,006.68 万元、600,221.65 万元、473,704.27 万元和 456,191.81 万元，增长较快。报告期内公司处于较快发展阶段，随着项目的增加及项目开发的进展，应收联营项目借款相应增加，同时各项报批报建保证金、履约保证金等也逐年增加。随着销售房源的增加，按揭保证金也相应增加。

最近三年末，公司其他应收款具体构成明细如下表所示：

单位：万元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
关联方往来款及借款	461,609.17	548,815.74	528,956.68
应收其他单位款项	-	38,783.50	69,521.15
押金及保证金	20,463.99	20,671.40	20,350.11
代垫款	9,438.53	5,241.97	2,047.83
员工备用金及借款	-	-	17.24
其他	3,294.58	4,082.48	3,280.72
<b>合计</b>	<b>494,806.27</b>	<b>617,595.09</b>	<b>624,173.73</b>

最近三年，公司按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况如下表所示：

单位：万元、%

2022年12月31日				
单位名称	款项性质	账龄	账面余额	占其他应收款账面余额比例
苏州金闾诚置业有限公司	关联方借款	6个月以内	0.11	0.00

	关联方借款	1至2年	70,211.86	14.19
中交富力(北京)置业有限公司	关联方借款	2至3年	12,000.00	2.43
	关联方借款	3至4年	27,015.00	5.46
	关联方借款	4至5年	5,985.00	1.21
越秀(武汉)实业投资有限公司	关联方借款	6个月以内	2,450.00	0.50
	关联方借款	7至12个月	38,710.00	7.82
佛山香颂置业有限公司	关联方借款	6个月以内	27,582.23	5.57
	关联方借款	7至12个月	284.22	0.06
	关联方借款	4至5年	8,052.90	1.63
武汉嘉秀房地产开发有限公司	关联方借款	6个月以内	2,450.00	0.50
	关联方借款	1至2年	25,480.00	5.15
合计			<b>220,221.32</b>	<b>44.52</b>
<b>2021年12月31日</b>				
单位名称	款项性质	账龄	账面余额	占其他应收款 账面余额比例
苏州金闾诚置业有限公司	关联方借款	7至12个月以内	81,007.39	13.12
北京茂康企业管理有限公司	关联方借款	12个月以内	48,860.00	7.91
		1至2年	18,562.08	3.01
北京金地致远企业管理咨询有限公司	关联方借款	12个月以内	39,088.00	6.33
		1至2年	14,849.67	2.40
中交富力(北京)置业有限公司	关联方借款	12个月以内	3,600.00	0.58
		1至2年	12,000.00	1.94
		2至3年	27,015.00	4.37
		3至4年	5,985.00	0.97
重庆葆和房地产开发有限公司	关联方借款	6个月以内	48,296.89	7.82
合计			<b>299,264.02</b>	<b>48.46</b>
<b>2020年12月31日</b>				
单位名称	款项性质	账龄	账面余额	占其他应收款 账面余额比例
厦门润悦雅颂房地产有限公司	关联方借款及利息	12个月以内	78,425.19	12.56
厦门润昀房地产开发有限公司	关联方借款及利息	6个月以内	68,969.60	11.05

北京毓秀置业有限公司	关联方借款及利息	6 个月以内	65,655.50	10.52
北京铭海置业有限公司	关联方借款及利息	6 个月以内	55,133.36	8.83
北京茂康企业管理有限公司	关联方借款及利息	6 个月以内	50,568.18	8.10
<b>合计</b>			<b>318,751.82</b>	<b>51.06</b>

报告期内，中交地产存在与其他方合作开发项目的情况，为满足开发项目建设的资金需求，中交地产向项目开发主体提供资金支持，因此形成应收关联方借款。同时为满足经营中资金需求，中交地产存在向股东或关联方拆借资金的情况。

其他应收款核算的关联方借款、保证金等均与项目开发建设有关，属于经营性款项。报告期内，公司不存在非经营性往来占款。

中交地产与关联方发生的资金拆借均严格遵守公司章程、内控制度的相关规定，履行审批流程，签订了合同或协议，不存在违法违规行为。报告期内能够按照约定正常还款，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情况。目前相关项目正有序进展中，随着项目的竣工及销售的实现，应收关联方借款可以收回，不存在回款风险。

## 5、存货

报告期内，公司存货主要包括开发成本、开发产品等。截至 2023 年 3 月末，公司存货账面价值为 10,841,291.42 万元，占总资产比重为 77.30%，占比较高，符合房地产开发企业的一般特征。存货中的开发成本包括土地出让金、拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、公共配套支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用，相关项目竣工验收后，相应开发成本转入开发产品。

最近三年末，公司存货分类明细表如下：

单位：万元

<b>2022 年末</b>			
单位名称	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	9,371,412.22	32,991.76	9,338,420.45
开发产品	1,459,548.92	103,660.67	1,355,888.26
<b>合计</b>	<b>10,830,961.14</b>	<b>136,652.43</b>	<b>10,694,308.71</b>
<b>2021 年末</b>			

单位名称	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	9,831,851.26	16,470.56	9,815,380.70
开发产品	1,137,934.94	63,906.43	1,074,028.51
<b>合计</b>	<b>10,969,786.20</b>	<b>80,376.99</b>	<b>10,889,409.21</b>
<b>2020 年末</b>			
单位名称	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	6,708,374.20	36,065.83	6,672,308.37
开发产品	566,804.74	35,616.72	531,188.02
<b>合计</b>	<b>7,275,178.94</b>	<b>71,682.55</b>	<b>7,203,496.39</b>

最近三年及一期，存货账面价值分别为 7,203,496.39 万元、10,889,409.21 万元、10,694,308.71 万元和 10,841,291.42 万元，占同期总资产的比例分别为 72.39%、76.71%、77.89%和 77.30%，占比较大且相对稳定。随着公司业务增加，期末存货余额随之增加。

2021 年末存货账面价值较 2020 年末增加 3,685,912.82 万元，增幅为 51.17%，主要系土地储备大幅增加、多个项目陆续开工，以及竣工验收项目增加、开发产品相应增加所致。此外，公司在建项目随着施工进度的推进和工程量的增加，存货余额也相应增加。2020 年度新增土地 30 宗；2021 年度新增土地 21 宗；2022 年度新增土地 11 宗。

2022 年末，存货账面价值较 2021 年末减少 195,100.50 万元，降幅为 1.79%，变动较小。2023 年 3 月末，存货账面价值较 2022 年末增加 146,982.71 万元，增幅为 1.37%，变动较小。

2020 年-2022 年末，因部分城市房价、地价调整幅度较大，受项目资金投入增加等因素影响，对存在减值风险的项目按成本高于可变现净值的差额分别累计计提存货跌价准备 71,682.55 万元、80,376.99 万元和 136,652.43 万元。

2022 年末计提的存货跌价准备较 2021 年末增加 56,275.44 万元，增幅为 70.01%，主要系公司所持部分开发产品、部分在建开发项目市场价格发生变动及市场预期有所调整。其中开发成本涉及重庆拾园雅集、重庆中交漫山、武汉中交香颂、北京昌平奥森春晓、郑州滨河春晓春熙苑等项目，开发产品涉及天津中交香颂理想、重庆中交漫山、大丰中交美庐城重庆中交云栖、青岛中交阳光屿岸等项目。

表：部分开发产品、开发成本 2022 年末存货计提跌价准备情况

单位：万元

科目	项目名称	2022 年末余额	存货跌价准备
开发成本	重庆拾园雅集	570,688.44	7,382.42
开发成本	重庆中交漫山	57,862.38	6,403.54
开发成本	武汉中交香颂	33,231.55	5,793.46
开发成本	北京昌平奥森春晓	424,200.67	4,650.10
开发成本	北京上东郡	104,980.52	2,789.64
开发成本	郑州滨河春晓春熙苑	75,627.25	2,001.48
开发产品	天津中交香颂理想	181,542.34	46,747.13
开发产品	重庆中交漫山	135,625.72	26,168.34
开发产品	大丰中交美庐城	8,783.54	4,558.52
开发产品	重庆中交云栖	6,254.77	474.87
开发产品	青岛中交阳光屿岸	4,430.50	2,240.68

报告期内，公司存货周转率分别为 0.18、0.12、0.31 和 0.02。由于房地产项目开发周期相对较长，从购买土地到正式交付产品、结转收入成本，通常需要 2-3 年时间，因此房地产公司存货周转率普遍偏低。

#### 6、其他流动资产

公司其他流动资产主要为预缴税款、待抵扣税金和合同取得成本。最近三年及一期，公司其他流动资产期末余额分别为 131,586.52 万元、268,118.67 万元、322,030.48 万元和 349,379.75 万元，占同期总资产的比例分别为 1.32%、1.89%、2.35%和 2.49%。2021 年末较 2020 年末增加 136,532.15 万元，增幅 103.76%，主要为一年内预缴税金、待抵扣税金及合同取得成本增加所致。2022 年末较 2021 年末增加 53,911.81 万元，增幅 20.11%。主要为一年内预缴税金、待抵扣税金及合同取得成本增加所致。2023 年 3 月末较 2022 年末增加 27,349.27 万元，增幅 8.49%。

#### 7、长期应收款

公司长期应收款，主要由履约保证金及关联方借款组成。最近三年及一期，公司长期应收款分别为 32,347.07 万元、287,691.13 万元、198,387.99 万元和 161,818.01 万元。



最近三年，公司长期应收款账面价值如下：

单位：万元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
质量保证金	1,215.79	617.00	617.00
履约保证金	10,694.56	18,351.97	14,475.28
关联方借款	356,113.68	274,396.69	17,283.44
小计	368,024.03	293,365.65	32,375.72
减：一年内到期的长期应收款	169,636.04	5,674.53	28.65
<b>合计</b>	<b>198,387.99</b>	<b>287,691.13</b>	<b>32,347.07</b>

最近三年及一期，公司长期应收款占同期总资产比例分别为 0.33%、2.03%、1.44%和 1.15%。公司长期应收款主要系应收关联方借款。截至 2022 年末，公司长期应收款较 2021 年末减少 89,303.14 万元，主要系项目公司一年内到期的长期应收款大幅增加。

#### 8、长期股权投资

报告期内，长期股权投资主要由对联营、合营企业的投资构成。最近三年及一期，公司长期股权投资账面价值分别为 226,124.13 万元、506,632.72 万元、522,180.42 万元和 522,698.13 万元，占同期总资产的比例分别为 2.27%、3.57%、3.80%和 3.73%。

2021 年末较 2020 年末增加 280,508.59 万元，增幅 124.05%，主要系公司合联营企业增加，导致股权投资及权益法核算的长期股权投资收益增加变动所致。2022 年末较 2021 年末增加 15,547.7 万元，增幅 3.07%。2023 年 3 月末较 2022 年末增加 517.71 万元，增幅 0.10%。

最近三年末，公司长期股权投资明细如下：

单位：万元

被投资单位	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>一、合营企业</b>			
苏州中交路劲地产有限公司	-	-	-
常熟中南香缇苑房地产有限公司	6,820.98	6,804.94	6,677.29

杭州康欣置业有限公司	6,211.14	1,460.66	-
中交立达（天津）房地产开发有限公司	5,736.13	6,983.34	7,574.26
长沙金地金泰置业有限公司	12,618.36	12,601.35	6,857.93
佛山中交房地产开发有限公司	681.94	681.94	4,500.32
成都中交花源美庐置业有限公司	7,971.01	6,955.14	6,091.50
昆明中交金盛置业有限公司	-	-	-
中交富力（北京）置业有限公司	-	-	-
中交城市更新（深圳）有限公司	1,799.94	1,799.94	899.94
佛山香颂置业有限公司	-	-	-
中交富力和美（北京）置业有限公司	6,621.20	5,358.56	8,604.15
温州中交梁辉置业有限公司	8,980.34	8,936.98	9,010.03
北京力盈房地产开发有限公司	-	-	-
中交房地产（山东）有限公司	-	-	-
厦门中泓房地产有限公司	55,247.04	56,030.41	-
杭州滨仁企业管理有限公司	8,568.23	-	-
杭州缤祝企业管理有限公司	7,921.26	-	-
<b>小计</b>	<b>129,177.56</b>	<b>107,613.25</b>	<b>50,215.40</b>
<b>二、联营企业</b>			
中交世茂（北京）置业有限公司	-	-	-
四川雅恒房地产开发有限公司	1,048.29	2,747.25	7,107.43
中交地产舟山有限公司	7,006.43	7,006.29	7,002.94
福州梁颂房地产开发有限公司	-	-	17,580.19
厦门润悦雅颂房地产有限公司	44,101.76	19,830.72	20,485.37
北京毓秀置业有限公司	38,526.71	38,771.11	39,643.84
北京铭海置业有限公司	9,889.64	10,151.53	2,337.62
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	5,737.83	6,456.89	1,704.81
首铸二号(东莞)房地产有限公司	18.55	-	801.41
城投交汇(青岛)投资控股有限公司	-	78,390.04	78,400.00

郑州滨悦房地产开发有限公司	343.96	430.82	749.19
中龙智慧科技服务(深圳)有限公司	110.18	108.85	95.93
苏州金阖诚置业有限公司	15,843.60	16,942.44	-
郑州展腾置业有限公司	31,804.70	32,983.96	-
武汉楚祺房地产开发有限公司	18,503.85	19,524.97	-
重庆葆和房地产开发有限公司	40,329.70	40,567.76	-
成都睿迹城市建设开发有限公司	22,027.99	22,706.45	-
金华雅郡置业有限公司	9,693.57	10,037.20	-
中交花创（绍兴）置业有限公司	-	93,045.14	-
苏州华虞地产有限公司	-	-	-
厦门悦盈企业咨询有限公司	93,438.94	-	-
合肥金中京湖房地产开发有限公司	34,504.19	-	-
合肥和宸房地产开发有限公司	20,754.90	-	-
小计	<b>393,684.80</b>	<b>399,701.41</b>	<b>175,908.73</b>
合计	<b>522,862.36</b>	<b>507,314.66</b>	<b>226,124.13</b>
减：长期股权投资减值准备	<b>681.94</b>	<b>681.94</b>	-
账面净值	<b>522,180.42</b>	<b>506,632.72</b>	<b>226,124.13</b>

### 9、投资性房地产

报告期内，投资性房地产主要由房屋及建筑物、土地使用权构成。最近三年及一期，公司投资性资产账面价值分别为 29,365.86 万元、35,760.89 万元、34,444.64 万元和 36,212.70 万元，公司投资性房地产按成本法计量，占同期总资产的比例分别为 0.30%、0.25%、0.25%和 0.26%。

2022 年末，公司投资性房地产情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧和摊销	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	53,521.13	19,739.45	792.24	32,989.44
土地使用权	1,514.96	59.75	-	1,455.21

项目	账面原值	累计折旧和摊销	减值准备	账面价值
合计	55,036.09	19,799.20	792.24	34,444.64

未办妥产权证书的投资性房地产如下表：

单位：万元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
深圳 119 号宗地土地	22.52	办理中
幼儿园	273.59	办理中
合计	296.11	

#### 10、固定资产

报告期内，固定资产主要由房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公及电子设备等构成。最近三年及一期，公司固定资产账面价值分别为 10,551.05 万元、8,664.48 万元、11,962.46 万元和 11,678.24 万元，占同期总资产的比例分别为 0.11%、0.06%、0.09%和 0.08%。

截至 2022 年末，公司固定资产情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	12,014.84	2,228.93	262.63	9,523.27
机器设备	82.80	68.36	-	14.44
运输设备	3,204.91	2,525.00	-	679.92
电子及办公设备	5,268.88	3,454.01	70.04	1,744.83
合计	20,571.44	8,276.31	332.67	11,962.46

#### 11、其他权益工具投资

公司于 2019 年 1 月 1 日起开始执行新金融工具准则，将对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价的权益工具投资，原在“可供出售金融资产”中列示的，依据新金融工具准则规定，分类调整至“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”，在其他权益工具投资中列示。故截至 2019 年末，公司可供出售金融资产账面价值调减至 0，原可供出售金融资产，调整至其他权益工具投资中列示。截至 2023 年 3 月末，其他权益工具投

资账面余额 5,332.31 万元，占总资产比重为 0.04%，主要系战略投资中交高新科技产业发展有限公司及万通投资控股股份有限公司。

## 12、其他非流动资产

报告期内，公司其他非流动资产主要为预缴税金、待抵扣税金及合同取得成本。2020 年末，其他非流动资产较 2019 年末增加 23.31%，主要系 2020 年执行新收入准则，与合同成本有关的资产包括合同取得成本，根据其流动性列报在其他非流动资产中。2021 年末，其他非流动资产较 2020 年末增加 73,701.95 万元，增幅 111.16%，主要为一年以上预缴税金及待抵扣税金增加所致。2022 年末，其他非流动资产较 2021 年减少 89,475.53 万元，降幅为 63.91%，主要为预缴税金下降所致。2023 年 3 月末，其他非流动资产较 2022 年增加 12,979.76 万元，增幅为 25.69%。

## （二）负债结构分析

报告期内，负债构成情况及占总负债的比例情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2023年3月31日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	224,072.78	1.85	202,590.63	1.71	88,913.39	0.72	223,945.90	2.59
应付票据	67,465.56	0.56	73,152.95	0.62	37,998.06	0.31	548.77	0.006
应付账款	1,394,045.45	11.48	1,736,600.79	14.68	988,562.20	7.97	896,128.34	10.35
预收款项	163.61	0.001	261.47	0.00	276.60	0.002	85.34	0.001
合同负债	3,123,476.48	25.72	2,778,389.68	23.49	4,202,921.88	33.89	2,188,178.22	25.26
应付职工薪酬	17,773.40	0.15	20,721.67	0.18	18,830.42	0.15	10,546.71	0.12
应交税费	145,214.12	1.20	138,987.19	1.18	143,399.18	1.16	127,351.02	1.47
其他应付款	481,234.46	3.96	400,772.77	3.39	240,078.40	1.94	232,126.60	2.68
一年内到期的	1,747,215.02	14.39	1,758,725.04	14.87	1,778,605.47	14.34	581,852.71	6.72

项目	2023年3月31日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债								
其他流动负债	213,462.74	1.76	203,087.26	1.72	227,242.59	1.83	116,633.50	1.35
<b>流动负债合计</b>	<b>7,414,123.64</b>	<b>61.05</b>	<b>7,313,289.45</b>	<b>61.84</b>	<b>7,726,828.20</b>	<b>62.30</b>	<b>4,377,397.09</b>	<b>50.54</b>
长期借款	2,317,170.86	19.08	2,098,507.49	17.74	2,862,431.51	23.08	2,486,396.42	28.71
应付债券	458,768.69	3.78	259,241.46	2.19	413,468.64	3.33	501,074.22	5.79
租赁负债	1,438.35	0.01	1,617.95	0.01	3,840.42	0.03	-	-
长期应付款	1,854,928.60	15.27	2,074,563.97	17.54	1,207,204.33	9.73	1,181,695.83	13.64
长期应付职工薪酬	52.12	0.00	52.12	0.00	52.12	0.0004	52.12	0.001
预计负债	6,441.63	0.05	8,199.89	0.07	6,470.82	0.05	3,386.35	0.04
递延收益	1,027.62	0.01	1,002.31	0.01	256.73	0.002	266.13	0.003
递延所得税负债	48,860.49	0.40	47,167.73	0.40	31,987.19	0.26	19,347.26	0.22
其他非流动负债	41,081.55	0.34	22,954.43	0.19	149,110.56	1.20	91,472.31	1.06
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,729,769.91</b>	<b>38.95</b>	<b>4,513,307.33</b>	<b>38.16</b>	<b>4,674,822.30</b>	<b>37.70</b>	<b>4,283,690.64</b>	<b>49.46</b>
<b>负债合计</b>	<b>12,143,893.55</b>	<b>100.00</b>	<b>11,826,596.78</b>	<b>100.00</b>	<b>12,401,650.51</b>	<b>100.00</b>	<b>8,661,087.73</b>	<b>100.00</b>

报告期内，随着公司业务发展，公司总负债规模也随着总资产的增长有所增加。最近三年及一期，公司负债总额分别为 8,661,087.73 万元、12,401,650.51 万元、11,826,596.78 万元和 12,143,893.55 万元。公司负债主要系合同负债、一年内到期的非流动负债、长期借款和长期应付款负债大幅增加所致。公司负债以流动负债为主，与资产结构相匹配，符合公司的主营业务特点。

报告期内，流动负债主要由应付票据及应付账款、预收款项、其他应付款等构成。公司流动负债占负债总额的比例分别为50.54%、62.30%、61.84%及61.05%。非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款等构成。最近三年及一期，非流动负债合计占负债总额的比例分别为49.46%、37.70%、38.16%和38.95%。

报告期内，公司负债的具体情况如下：

### 1、短期借款

最近三年及一期，公司短期借款期末余额分别为223,945.90万元、88,913.39万元、202,590.63万元和224,072.78万元，占同期总负债的比例分别为2.59%、0.72%、1.71%和1.85%。公司短期借款比重较小，主要用于经营周转，不存在短贷长用的情况。

### 2、应付票据

最近三年及一期，公司应付票据期末余额分别为548.77万元、37,998.06万元、73,152.95万元和67,465.56万元，占同期总负债的比例分别为0.006%、0.31%、0.62%和0.56%。公司应付票据占同期总负债比重较小，主要由商业承兑汇票构成。2021年末，公司应付票据均为商业承兑汇票，应付票据余额较2020年末增加37,449.29万元，增幅为6,824.22%，金额及比例均有较大幅度增长，主要系公司业务有所增长，用于材料款、工程款支付等项目的金额有所增加。截至2022年末，公司应付票据余额较2021年末增加35,154.89万元，增幅92.52%，主要为本期新增商业承兑汇票。发行人母公司商业承兑汇票业务在2021年8月份以后已停止，无新增业务。新增部分，为发行人项目子公司开展的商票业务。2023年3月末，公司应付票据余额较2022年末减少5,687.40万元，降幅7.77%。

### 3、应付账款

报告期内，公司应付账款主要由应付工程款、应付土地款、应付营销费用款、设备材料采购款等构成。最近三年及一期，公司应付账款账面余额分别为896,128.34万元、988,562.20万元、1,736,600.79万元和1,394,045.45万元，占同期总负债的比例分别为10.35%、7.97%、14.68%和11.48%，占比总体呈波动上升趋势。

报告期内，随着公司土地储备增加，多个项目陆续开工，应付工程款逐年增加。2021年末应付账款余额较2020年末增幅10.31%，其中主要系应付工程款增加，增加359,281.00万元，增幅58%。2022年末，应付账款余额较2021年末增加748,038.59万元，增幅75.67%，主要系应付土地款及应付工程款大幅增加。账龄方面来看，公司的应付账款期限较短，以一年以内的应付账款为主。

最近三年，发行人应付账款明细如下：

单位：万元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
应付工程款	1,411,786.18	982,415.57	623,134.57
应付土地款	318,402.77	-	257,674.75
应付营销费用款	-	-	7,095.51
应付材料款	79.65	277.81	104.11
应付工程保留金	2,356.06	2,985.79	3,692.20
应付设备采购款	1,691.07	264.01	102.57
其他	2,285.05	2,619.02	4,324.64
<b>合计</b>	<b>1,736,600.79</b>	<b>988,562.20</b>	<b>896,128.34</b>

#### 4、预收款项

最近三年及一期，公司预收款项账面余额分别为85.34万元、276.60万元、261.47万元和163.61万元，占同期总负债的比例分别为0.001%、0.002%、0.002%和0.001%。从账龄分布来看，报告期内，账龄在一年以内的预收款项较为集中。

最近三年末，公司预收账款账龄结构情况如下：

单位：万元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
1年以内	261.47	276.60	85.34
1年以上	-	-	-
<b>合计</b>	<b>261.47</b>	<b>276.60</b>	<b>85.34</b>

公司预收账款整体占比较低。2022年末，预收账款性质为租赁费261.47万元。

#### 5、合同负债

2020年1月1日起公司执行新收入准则，预收购房款由预收款项项目调整



至合同负债核算。2020年末、2021年末、2022年末及2023年3月末，合同负债科目余额为2,188,178.22万元、4,202,921.88万元、2,778,389.68万元和3,123,476.48万元。

截至2022年末，公司合同负债明细情况如下：

单位：万元

项目公司	项目名称	2022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	382,286.78	2023年7月
中交花创(绍兴)置业有限公司	绍兴春风十里	334,726.48	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	193,286.29	2024年5月
昆明中交熙盛房地产有限公司	昆明中交锦澜府	170,817.86	2023年3月
慈溪中交港城置业有限公司	慈溪中交玉宸园	145,522.72	2023年8月
重庆中交西南置业有限公司	重庆中交中央公园	138,198.89	2027年10月
武汉锦秀嘉合置业有限公司	武汉中交越秀知园	135,513.71	2023年9月
中交世茂(北京)置业有限公司	北京上东郡	114,487.38	2023年11月
中交(天津)房地产开发有限公司	天津春映海河	106,090.72	2023年9月
长沙中交金久置业有限公司	长沙中交博雅春风	100,368.72	2023年10月
中交城市发展(山东)有限公司	山东中交南山溪园	93,816.77	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	91,144.55	2024年5月
苏州华启地产有限公司	苏州春映雅苑	66,556.61	2023年5月
福州梁颂房地产开发有限公司	福州中交中梁 星海天宸	56,401.79	2023年7月
昆明中交东盛房地产有限公司	昆明映像美庐	55,923.94	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	55,272.20	2023年8月
西安沔河映象置业有限公司	西安中交沔河映象	52,037.03	2024年4月
青岛交信城投置业有限公司	青岛楼山春晓	51,900.54	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	46,664.82	2025年9月
广西中交城市投资发展有限公司	广西中交雅郡	41,309.18	2023年3月
中交贵州房地产有限公司	贵州中交春风景里	33,756.40	2024年9月
昆明中交盛洋房地产有限公司	昆明誉城小区	29,987.80	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	28,566.05	2023年3月
重庆中交西园雅集置业有限公司	重庆西园雅集	24,552.48	2023年1月
中交美庐(绍兴)置业有限公司	绍兴中交朗清园	20,741.46	2023年5月

南京中悦房地产开发有限公司	南京翠语江岚	19,558.89	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	19,485.78	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	19,273.09	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	18,298.50	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	17,389.31	2023 年 9 月
重庆嘉熹房地产开发有限公司	重庆拾园雅集	12,154.13	2024 年 6 月
中交润致(北京)置业有限公司	北京亦庄橡树湾	11,657.27	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	11,518.38	2021 年 12 月
嘉兴新瑞置业有限公司	嘉兴湖畔春晓花苑	7,129.40	2024 年 11 月
惠州中交置业有限公司	惠州紫薇春晓花园	6,676.00	2024 年 6 月
苏州华虞地产有限公司	苏州七溪庭	6,068.17	2023 年 12 月
武汉中交德禄香颂置业有限公司	武汉中交香颂	5,613.78	2023 年 8 月
惠州中交雅颂置业有限公司	惠州紫薇听澜花园	5,404.99	2024 年 3 月
中交地产南京有限公司	南京中交荣域	4,928.79	2021 年 12 月
中交(长沙)置业有限公司	长沙中交雅颂美庐	4,740.61	2022 年 8 月
武汉锦绣雅和置业有限公司	武汉中交澄园	4,229.39	2025 年 3 月
苏州中交路劲地产有限公司	苏州璞玉风华苑	4,069.74	2020 年 8 月
郑州博尚房地产开发有限公司	郑州翠语紫宸	3,239.54	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	3,012.25	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	2,268.13	2023 年 11 月
中交地产舟山开发有限公司	舟山成均云庐	2,170.97	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	1,906.82	2022 年 7 月
中交地产舟山置业有限公司	舟山成均雅院	1,738.15	2022 年 11 月
武汉锦绣雅郡置业有限公司	武汉中交泓园	1,651.31	2022 年 10 月
中交美庐(杭州)置业有限公司	杭州中交悦美庐	1,626.35	2021 年 12 月
中交(杭州)投资有限公司	杭州中交财富大厦	1,562.62	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	1,295.69	2022 年 3 月
中交昆明置业有限公司	昆明中交锦绣雅郡	1,054.47	2019 年 10 月
中交(天津)置业有限公司	天津中交香颂理想花园	1,001.35	2022 年 9 月
苏州华运地产有限公司	苏州大河华章	643.96	2019 年 12 月
中交祥松置业无锡有限公司	宜兴中交花溪山庭	605.10	2021 年 11 月
苏州中交雅郡地产有限公司	苏州九雅花园	575.30	2022 年 6 月

合肥中交房地产开发有限公司	合肥美庐悦苑	574.28	2021年12月
重庆中交云栖美庐置业有限公司	重庆中交云栖	528.52	2021年12月
宁波中交美庐置业有限公司	宁波春风景里	225.20	2022年5月
中交华创地产(苏州)有限公司	苏州和风春岸花园	188.69	2022年5月
中交地产大丰有限公司	大丰中交美庐城	169.58	2017年1月
中房(天津)置业有限公司	天津中交金梧桐	91.74	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	50.92	2018年12月
中交地产武汉开发有限公司	武汉中交江锦湾	43.93	2015年12月
天津市中交美庐置业有限公司	天津美墅花园	22.77	2020年12月
重庆肃品房地产开发有限公司	重庆翰粼天辰	19.23	2022年10月
惠州中交地产开发有限公司	惠州中交香颂花园	14.15	2019年12月
宁波中交美郡置业有限公司	宁波中交雅郡	0.29	2021年2月
其他	-	2,663.82	-
<b>合计</b>		<b>2,777,072.53</b>	

#### 6、应付职工薪酬

最近三年及一期，公司应付职工薪酬账面余额分别为 10,546.71 万元、18,830.42 万元、20,721.67 万元和 17,773.40 万元，占总负债的比重分别为 0.12%、0.15%、0.18% 和 0.15%。公司应付职工薪酬的主要内容为短期薪酬，公司合并口径按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，公司分别按员工基本工资的 12% 至 20%、0.5% 至 1% 每月向该等计划缴存费用。

#### 7、应交税费

公司应交税费主要由增值税、企业所得税和土地增值税构成。最近三年及一期，公司应交税费账面余额分别为 127,351.02 万元、143,399.18 万元、138,987.19 万元和 145,214.12 万元，占同期总负债的比例分别为 1.47%、1.16%、1.18% 和 1.20%。报告期内，公司土地增值税、契税增长较快，主要系业务扩张，项目公司拿地数量增加、速度加快，同时多个项目陆续竣工交房所致。

#### 8、其他应付款

公司其他应付款主要由应付关联单位借款及往来款项、客户定金、代收契税维修基金等构成。最近三年及一期，公司其他应付款账面余额分别为 232,126.60 万元、240,078.40 万元、400,772.77 万元和 481,234.46 万元，占同期总负债的比例分别为 2.68%、1.94%、3.39% 和 3.96%。

2021 年末较 2020 年末增加 7,951.80 万元，增幅 3.43%，主要系本期关联方

借款利息和应付少数股东股利增加所致。2022年末较2021年末增加160,694.36万元，增幅为66.93%，主要系应付关联方款项大幅增加所致。2023年3月末较2022年末增加80,461.69万元，增幅为20.08%。

最近三年末，公司其他应付款构成明细如下：

单位：万元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>应付利息</b>			
分期付息到期还本的长期借款利息	-	-	-
企业债券利息	-	-	-
短期借款利息	-	-	-
关联方借款利息	3,316.79	422.89	-
非关联方借款利息	47.10	-	-
<b>应付股利</b>			
普通股股利	287.48	287.48	287.48
应付少数股东股利	33,012.50	35,376.50	13,876.94
<b>其他应付款</b>			
应付关联单位借款及往来款项	240,591.78	79,867.17	152,693.87
应付其他单位往来款项	1,221.76	517.91	722.38
代收契税维修基金等款项	957.70	2,136.84	6,200.34
员工款项	812.12	428.81	99.01
保证金和押金	20,327.45	22,028.40	13,337.93
客户订金、诚意金	69,246.16	68,490.43	34,538.52
应付营销费用	25,729.47	25,588.12	-
应付股权收购款	-	-	-
其他	5,222.45	4,933.86	10,370.14
<b>合计</b>	<b>400,772.77</b>	<b>240,078.40</b>	<b>232,126.60</b>

#### 9、一年内到期的非流动负债

公司一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款、一年内到期的长期应付款、一年内到期的租赁负债以及一年内到期的应付债券构成。最近三年及一期，公司一年内到期的非流动负债账面余额分别为581,852.71万元、

1,778,605.47 万元、1,758,725.04 万元和 1,747,215.02 万元，占同期总负债的比例分别为 6.72%、14.34%、14.87% 和 14.39%。

最近三年，公司一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	1,490,470.01	1,223,588.82	363,946.69
一年内到期的应付债券	169,135.11	442,936.96	184,192.92
一年内到期的租赁负债	1,875.19	3,879.00	-
一年内到期的长期应付款	97,244.72	108,200.68	33,713.09
<b>合计</b>	<b>1,758,725.04</b>	<b>1,778,605.47</b>	<b>581,852.71</b>

2021 年末，一年内到期的非流动负债账面余额较 2020 年末增加 1,196,752.77 万元，增幅 205.68%，主要系部分长期借款将于 2021 年度偿付，一年内到期的长期借款大幅增加所致。此外，一年内到期的应付债券增加 258,744.04 万元，主要涉及到期债券项目：公司 2019 年非公开发行公司债“19 中交债”于 2022 年 8 月份到期、中交地产股份有限公司 2020 年度第一期债权融资计划于 2022 年 5 月份到期以及五矿-光大-中交第 1 期资产支持专项计划于 2022 年 10 月到期。

2022 年末，一年内到期的非流动负债账面余额较 2021 年末减少 19,880.43 万元，降幅 1.12%；2023 年 3 月末，一年内到期的非流动负债账面余额较 2022 年末减少 11,510.02 万元，降幅 0.65%，变动较小。目前，发行人房地产销售及回款情况良好，且对一年内到期的负债均做了充分预算。

#### 10、其他流动负债

最近三年及一期，发行人其他流动负债账面余额分别为 116,633.50 万元、227,242.59 万元、203,087.26 万元和 213,462.74 万元。2022 年末，发行人其他流动负债较 2021 年末减少 24,155.33 万元，降幅为 10.63%，主要系待转销项税有所减少。2023 年 3 月末其他流动负债较 2022 年末增加 10,375.48 万元，增幅 5.11%。

#### 11、长期借款

发行人长期借款主要为银行借款。最近三年及一期，发行人长期借款账面

余额分别为 2,486,396.42 万元、2,862,431.51 万元、2,098,507.49 万元和 2,317,170.86 万元，占同期总负债的比例分别为 28.71%、23.08%、17.74% 和 19.08%。报告期内公司长期借款账面余额呈下降趋势，主要系公司扩大业务规模，需大量资金周转，因此导致负债端银行授信余额提升所致。此外，因业务快速发展需要，公司 2020 年及 2021 年金融机构借款大幅增加。

最近三年末，公司长期借款（包括一年内到期的长期借款）构成明细如下：

单位：万元

借款类别	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证借款	1,328,839.99	37.03	2,145,879.99	52.52	1,643,131.84	57.65
抵押借款	1,268,812.29	35.35	923,816.71	22.61	572,903.18	20.10
抵押且保证借款	583,751.44	16.27	897,151.34	21.96	537,315.65	18.85
质押借款	36,944.96	1.03	44,057.68	1.08	81,861.81	2.87
信用借款	328,491.93	9.15	75,114.61	1.84	-	
质押且保证借款	42,136.88	1.17	-	-	15,130.63	0.53
<b>合计</b>	<b>3,588,977.49</b>	<b>100.00</b>	<b>4,086,020.33</b>	<b>100.00</b>	<b>2,850,343.11</b>	<b>100.00</b>

## 12、应付债券

最近三年及一期，公司应付债券账面余额分别为 501,074.22 万元、413,468.64 万元、259,241.46 万元和 458,768.69 万元，占同期总负债的比例分别为 5.79%、3.33%、2.19% 和 3.78%。

2021 年末，应付债券账面余额较 2020 年末下降 17.48%，主要系公开发行“16 中房债”和澜悦景苑一期资金支持专项计划（一期）于 2021 年完成兑付，以及公司 2019 年非公开发行公司债“19 中交债”、中交地产股份有限公司 2020 年度第一期债权融资计划以及五矿-光大-中交第 1 期资产支持专项计划于 2022 年到期，故调整到一年内到期的应付债券所致。

2022 年末，应付债券账面余额较 2021 年末下降 37.30%，主要系非公开发行“19 中交 01”于 2022 年 2 月完成兑付，中交地产股份有限公司 2020 年度第一期债权融资计划于 2022 年 5 月完成兑付，“19 中交债”于 2022 年 8 月完成兑付，导致发行人应付债券余额减少。

2023 年 3 月末，应付债券账面余额较 2022 年末增加 76.97%，主要系发行人

公开发行“23 中交 01”10 亿元公司债和“23 中交 02”7 亿元公司债，债券余额较 2022 年末增加。

公司存续的公司债券明细情况请参见“第六节发行人及本次债券的资信状况”之“四、发行人的资信情况”之“（三）企业及主要子公司报告期内已发行境内外债券情况”。

### 13、长期应付款

发行人长期应付款主要包括向关联方地产集团借款。最近三年及一期，发行人长期应付款账面余额分别为 1,181,695.83 万元、1,207,204.33 万元、2,074,563.97 万元和 1,854,928.60 万元，占同期总负债的比例分别为 13.64%、9.73%、17.54% 和 15.27%。2021 年末，长期应付款余额较 2020 年末增幅 2.16%，主要系发行人对关联方借款增加。2022 年末，长期应付款余额较 2021 年末增幅 71.85%。2023 年 3 月末，长期应付款余额较 2022 年末降幅 10.59%。

最近三年末，发行人长期应付款明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付关联方款项	2,019,929.10	1,220,304.00	1,115,624.71
应付其他单位款项	151,273.95	92,495.80	96,882.15
其他	605.64	2,605.21	2,902.07
小计	2,171,808.69	1,315,405.01	1,215,408.93
减：一年内到期的长期应付款	97,244.72	108,200.68	33,713.09
<b>合计</b>	<b>2,074,563.97</b>	<b>1,207,204.33</b>	<b>1,181,695.83</b>

### 14、长期应付职工薪酬

截至 2020 年末，公司长期应付职工薪酬为 52.12 万元，主要系计提子公司中交杭州投资项目尚未发放的完工奖金。因中交杭州投资为北京联合置业直接持股 100%，公司于 2018 年度收购北京联合置业时，对该笔款项进行了计提，但该项目于 2022 年末尚未完工，尚未到发放时间，因此形成长期应付职工薪酬。

单位：万元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
其他长期福利	52.12	52.12	52.12
合计	52.12	52.12	52.12

### 15、其他非流动负债

最近三年及一期，发行人其他非流动负债账面余额分别为 91,472.31 万元、149,110.56 万元、22,954.43 万元和 41,081.55 万元。2022 年末，其他非流动负债较 2021 年末减少 126,156.13 万元，降幅为 84.61%，主要系 2020 年公司执行新收入准则，预收房款在计入合同负债的同时确认了待转销项税，一年以上重分类至其他非流动负债所致。2023 年 3 月末，其他非流动负债较 2022 年末增加 18,127.12 万元，增幅为 78.97%，主要系发行人本期待转销项税增加。

### （三）盈利能力分析

报告期内，公司盈利情况如下表所示：

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年度	2021年度	2020年度
一、营业总收入	268,885.68	3,846,704.88	1,454,246.90	1,229,999.83
二、营业总成本	269,733.51	3,561,694.98	1,354,636.45	1,095,209.94
其中：营业成本	237,356.92	3,329,976.40	1,121,019.77	903,744.57
税金及附加	3,553.12	48,292.01	67,711.60	46,303.70
销售费用	11,236.26	106,278.37	69,269.70	51,908.98
管理费用	8,704.52	46,521.91	49,879.35	43,374.11
研发费用	-	485.89	-	-
财务费用	8,882.70	30,140.40	46,756.04	49,878.57
资产减值损失	336.19	-56,800.10	-13,775.43	-34,651.11
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-898.7	-960.19	79,812.70	42,742.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-898.7	-2,017.97	-3,146.03	-6,743.78
资产处置收益（损失以“-”号填列）	33.46	87.98	14.57	76.63



项目	2023年3月末	2022年度	2021年度	2020年度
信用减值损失(损失以“-”号填列)	1,799.47	-27,459.77	-14,847.65	-800.85
其他收益	74.92	461.83	236.12	4,269.78
<b>三、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>	<b>497.51</b>	<b>200,339.65</b>	<b>151,050.75</b>	<b>146,427.26</b>
加: 营业外收入	107.82	25,397.49	1,637.30	331.48
减: 营业外支出	67.99	7,481.92	450.29	376.75
<b>四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>	<b>537.35</b>	<b>218,255.21</b>	<b>152,237.76</b>	<b>146,381.99</b>
减: 所得税费用	9,729.77	116,022.38	78,316.09	56,780.74
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>	<b>-9,192.43</b>	<b>102,232.83</b>	<b>73,921.67</b>	<b>89,601.26</b>
(一)按经营持续性分类				
1、持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-9,192.43	102,232.83	73,921.67	89,601.26
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、少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	10,996.87	98,838.88	50,357.13	54,852.32
2、归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	-20,189.30	3,393.95	23,564.54	34,748.94
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-9,192.43</b>	<b>102,015.29</b>	<b>73,539.95</b>	<b>90,489.59</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	-20,189.30	3,176.41	23,182.81	35,637.28
归属于少数股东的综合收益总额	10,996.87	98,838.88	50,357.13	54,852.32

### 1、营业收入及营业成本分析

2020年度、2021年度、2022年度及2023年1-3月，公司营业收入分别为1,229,999.83万元、1,454,246.90万元、3,846,704.88万元和268,885.68万元，归属于母公司股东的净利润分别为34,748.94万元、23,564.54万元、3,393.95万元和-20,189.30万元。2021年，公司实现营业收入较2020年增加224,247.07万元，

增幅 18.23%，主要系发行人在建项目竣工并验收合格达到交付项目数量较同期增加，结转的销售收入也相应增加。2022 年，公司实现营业收入 3,846,704.88 万元，较去年同期增幅 164.52%，主要系 2022 年内发行人竣工并验收合格达到交付项目数量较同期增加，项目结转面积较多结转收入也相应增长。2023 年 1-3 月，公司实现营业收入 268,885.68 万元，较去年同期降幅 31.89%，主要系发行人本期房屋结转收入减少。

2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司营业成本分别为 903,744.57 万元、1,121,019.77 万元、3,329,976.40 万元和 237,356.92 万元。报告期内，营业成本与营业收入的增减基本同步。

公司营业收入包括房地产销售、租赁与物业管理等。最近三年及一期，公司营业收入构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	268,431.54	99.83	3,837,642.20	99.76	1,451,347.20	99.80	1,226,935.55	99.75
-房地产销售	265,342.00	98.68	3,829,169.76	99.54	1,444,543.20	99.33	1,220,471.61	99.23
-租赁	2,134.86	0.79	4,936.07	0.13	4,610.82	0.32	4,955.97	0.40
-物业管理	254.48	0.09	758.04	0.02	720.72	0.05	706.08	0.06
-其他	700.20	0.26	2778.33	0.07	1,472.46	0.10	801.89	0.07
其他业务收入	454.14	0.17	9,062.68	0.24	2,899.69	0.20	3,064.28	0.25
合计	268,885.68	100.00	3,846,704.88	100.00	1,454,246.90	100.00	1,229,999.83	100.00

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，房地产销售业务收入合计占营业收入的比重分别为 99.23%、99.33%、99.54%和 98.68%，比例均保持在 90%以上，主营业务突出，结构分布比较稳定，其他业务比重较小。报告期内，公司的房地产销售业务主要分布在长三角、珠三角、京津冀及西南城市群等地。发行人房地产销售收入呈上升趋势，主要系房地产行业较为景气，房地产项目销售业绩较为突出，

且达到收入确认条件而结转收入的项目增加，致使发行人房地产销售收入大幅增加。

2020-2022年度及2023年1-3月，公司营业成本构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2023年1-3月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	237,028.20	99.86	3,326,438.40	99.89	1,119,866.15	99.90	903,147.13	99.93
- 房地产销售	235,746.61	99.32	3,320,625.61	99.72	1,116,223.87	99.57	899,953.82	99.58
- 租赁	501.61	0.21	1,995.33	0.06	1,838.09	0.16	1,894.07	0.21
- 物业管理	215.58	0.09	1,302.30	0.04	1,120.70	0.10	862.52	0.10
- 其他	564.41	0.24	2515.16	0.08	683.50	0.06	436.72	0.05
其他业务成本	328.73	0.14	3,538.00	0.11	1,153.61	0.10	597.44	0.07
合计	237,356.92	100.00	3,329,976.40	100.00	1,121,019.77	100.00	903,744.57	100.00

2020-2022年度及2023年1-3月，公司房地产销售业务成本占合计营业成本比重分别为99.58%、99.57%、99.72%和99.32%，与房地产销售营业收入变动一致。

## 2、毛利润及毛利率分析

2020-2022年度及2023年1-3月，公司营业毛利率基本情况如下：

单位：万元、%

项目	2023年1-3月		2022年度		2021年度		2020年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务	31,403.34	11.70	511,203.80	13.32	331,481.05	22.84	323,788.42	26.39
- 房地产销售	29,595.40	11.15	508,544.15	13.28	328,319.33	22.73	320,517.79	26.26
- 租赁	1,633.25	76.50	2,940.74	59.58	2,772.73	60.14	3,061.90	61.78
- 物业管理	38.91	15.29	-544.26	71.80	-399.98	-55.5	-156.44	22.16
- 其他	135.79	19.39	263.17	9.47	788.97	53.58	365.17	45.54

其他业务	125.41	27.61	5,524.68	60.96	1,746.08	60.22	2,466.84	80.50
综合毛利率	31,528.76	11.73	516,728.48	13.43	333,227.13	22.91	326,255.26	26.52

2020-2022年度及2023年1-3月，公司主营业务毛利润分别为323,788.42万元、331,481.05万元、511,203.80万元和31,403.34万元，其中，房地产销售毛利润为320,517.79万元、328,319.33万元、508,544.15万元和29,595.40万元。房地产销售业务毛利率分别为26.26%、22.73%、13.28%和11.15%。

报告期内，公司毛利率呈下滑趋势，主要原因如下：一是，系宏观经济承压，部分头部房企风险暴露，行业整体规模增速放缓，全国房地产待售面积上涨，存量房供应量增加，市场需求趋弱，房价呈下降趋势；二是，近三年公司房地产销售土地成本每年增加，土地成本增加缩减利润导致毛利率下降；三是，公司受市场下行和交付项目区域结构变化影响，高毛利产品及项目结算减少，发行人房地产开发业务交付项目的毛利率较上年下降也较为明显。

### 3、费用分析

报告期内，公司期间费用的构成及占营业收入的比例情况如下：

单位：万元、%

项目	2023年1-3月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比
销售费用	11,236.26	4.18	106,278.37	2.76	69,269.70	4.76	51,908.98	4.22
管理费用	8,704.52	3.24	46,521.91	1.21	49,879.35	3.43	43,374.11	3.53
财务费用	8,882.70	3.30	30,140.40	0.78	46,756.04	3.22	49,878.57	4.06
研发费用	-	-	485.89	0.01	-	-	-	-
合计	28,823.48	10.72	183,426.57	4.77	165,905.09	11.41	145,161.67	11.80

2020年度、2021年度、2022年度及2023年1-3月，公司期间费用占营业收入比重分别为11.80%、11.41%、4.77%和10.72%。报告期内，公司期间费用占营业收入的比重较低。

报告期内，公司销售费用主要为广告宣传费、委托代销手续费、销售服务费、职工薪酬、展览费、物业管理费等。2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司销售费用占营业收入比重分别为 4.22%、4.76%、2.76% 和 4.18%。公司报告期内销售费用有所增长，占营业收入的比重基本稳定，主要系各地项目陆续开始预售，委托代销手续费、销售服务费及广告宣传费逐步增加。

报告期内，公司管理费用主要为职工薪酬、业务招待及差旅交通费、办公及会议费、聘请中介机构费用、固定资产使用费、物业费和咨询费等。2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司管理费用占营业收入比重分别为 3.53%、3.43%、1.21% 和 3.24%。报告期内，公司管理费用占营业收入的比重基本稳定，新增项目逐年增加导致人员配置增加，进而引致人工成本等费用逐年增长。

报告期内，公司财务费用主要为利息支出。2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-3 月，公司财务费用占营业收入比重分别为 4.06%、3.22%、0.78% 和 3.30%。报告期内，公司财务费用占营业收入的比重较小，这是由于公司大部分借款费用符合资本化条件已经资本化，费用化的利息支出较少。2021 年度财务费用较 2020 年同期减少 3,122.53 万元，主要系 2021 年度公司对联营企业利息收入减少所致。2022 年财务费用较 2021 年同期降幅 35.54%，主要系金融机构借款利息减少，相应利息费用减少。

#### 4、投资收益分析

2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人投资收益分别为 42,742.91 万元、79,812.70 万元、-960.19 万元和 -898.70 万元，这主要系发行人处置长期股权投资获得的投资收益。

近三年，公司投资收益构成情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
购买日之前所持股于购买日按公允价值重新计量的投资收益	54.28	1,740.46	36,402.57
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	76,738.38	9,671.82

项目	2022年度	2021年度	2020年度
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	-2,017.97	-3,146.03	-6,743.78
处置成本法核算的长期股权投资产生的投资收益	-	3,848.38	2,533.95
处置权益法核算的长期股权投资产生的投资收益	-	-	878.35
其他权益工具投资持有期间取得股利产生的	1,003.50	631.50	-
<b>合计</b>	<b>-960.19</b>	<b>79,812.70</b>	<b>42,742.91</b>

2021年度投资收益较2020年同期增加37,069.79万元，增幅86.73%，主要系部分子公司由于股权变动，不再纳入合并范围，剩余股权按公允价值重新计量所致。

#### 5、营业外收支分析

报告期内，公司营业外收入主要由与日常活动无关的政府补助、违约金收入、取得子公司的投资成本小于应享有可辨认净资产公允价值收入和罚没利得构成。2020年度、2021年度、2022年度及2023年1-3月，公司营业外收入分别为331.48万元、1,637.30万元、25,397.49万元和107.82万元，公司净利润不存在主要依靠营业外收入的情形。

报告期内，公司营业外支出主要由对外捐赠支出、预计未决诉讼损失、违约金支出、罚没及滞纳金支出构成。2020年度、2021年度、2022年度及2023年1-3月，公司营业外支出分别为376.75万元、450.29万元、7,481.92万元和67.99万元。

#### 6、税金及附加分析

报告期内，公司各年度税金及附加分别为46,303.70万元、67,711.60万元、48,292.01万元和3,553.12万元，主要由土地增值税构成。

最近三年，具体明细如下表所示：

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020年度
土地增值税	30,318.42	55,069.57	36,654.14
营业税	-	-	-

城市维护建设税	7,607.27	3,860.86	3,076.98
教育费附加	3,301.13	1,773.28	1,377.11
地方教育费附加	2,194.12	1,021.54	915.78
房产税	1,159.39	1,090.40	616.74
土地使用税	1,392.15	1,318.46	677.77
其他	2,319.54	3,577.49	2,985.18
<b>合计</b>	<b>48,292.01</b>	<b>67,711.60</b>	<b>46,303.70</b>

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》，土地增值税的计税依据为“有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额”，该增值额的计算通常是销售房地产所取得的收入减去可以扣除的成本及费用，其中包括取得土地使用权所支付的金额、开发土地的成本、费用、新建房屋及配套设施的成本费用等相关房地产开发成本。

2021年，公司土地增值税较2020年增加18,415.44万元，增幅50.24%，主要系2021年公司交付项目较往年数量增多，结转收入增加，土地增值税也相应增加。2022年度，公司土地增值税较2021年度减少24,751.15万元，降幅44.95%，主要系公司2022年拿地成本较高，虽然营收有所增长，但增值额较2021年度比有所下降，导致土地增值税相应下降。

#### 7、资产减值损失分析

2020年度、2021年度、2022年度及2023年1-3月，发行人资产减值损失分别为-34,651.11万元、-13,775.43万元、-56,800.10万元和336.19万元，主要系存货跌价损失。

单位：万元

项目	2022年	2021年	2020年
存货跌价损失	56,800.10	13,093.35	33,952.01
投资性房地产减值损失	-	-	699.10
长期股权投资减值损失	-	681.94	-
合同资产减值损失	-	0.14	-
<b>合计</b>	<b>56,800.10</b>	<b>13,775.43</b>	<b>34,651.11</b>

#### 8、非经常性损益分析

2020-2022年度及2023年1-3月，发行人实现的非经常性损益分别为32,633.22万元、66,803.61万元、22,024.38万元和755.32万元。报告期内，发行

人涉及由资产处置交易事项形成的非经常性损益，主要为2020年度购买日之前所持股于购买日按公允价值重新计量的投资收益，系将部分合营企业纳入合并范围，合并日股权按照公允价值重新计量，确认投资收益36,402.57万元；2021年度丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得，系部分子公司由于股权变动，不再纳入合并范围，剩余股权按公允价值重新计量所致，确认投资收益76,738.38万元；2022年度，发行人非经常性损益主要为中交地产收购项目公司股权所致，取得子公司、联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即24,501.31万元；2023年1-3月，发行人非经常性损益为755.32万元，主要系计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费。

报告期内，公司非经常性损益情况如下：

单位：万元

项目	2023年 1-3月	2022年 度	2021年 度	2020年 度
非流动资产处置损益	33.46	87.98	14.57	76.63
计入当期损益的政府补助	1.10	390.30	144.23	4,179.11
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,696.07	9,429.26	8,944.59	1,719.11
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-	27.62
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-	-	-
受托经营取得的托管费收入	56.60	332.08	235.41	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	39.84	-6,585.74	615.47	-45.27
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	-	24,501.31	571.54	-
处置成本法核算的长期股权投资取得的投资收益	-	-	3,848.38	2,533.95
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-	76,738.38	9,671.82
其它	-	-	-	-
处置权益法核算的长期股权投资取得的投资收益	-	-	-	878.35



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	-	54.28	1,740.46	36,402.57
减：所得税影响额	437.59	2,683.67	22,653.30	9,885.81
少数股东权益影响额（税后）	634.17	3,501.40	3,396.13	12,924.87
<b>合计</b>	<b>755.32</b>	<b>22,024.38</b>	<b>66,803.61</b>	<b>32,633.22</b>

2020 年度，资产处置事项情况如下：

单位：万元

被收购公司	对价	年末持股比例	按股比确认的投资收益
中交世茂（北京）置业有限公司	17,923.58	37%	3,782.03
昆明中交金盛置业有限公司	4,545.88	70%	28,228.40
苏州中交路劲地产有限公司	39,499.24	51%	4,392.14
<b>合计</b>	<b>61,968.70</b>	-	<b>36,402.57</b>

（1）2020 年度，发行人子公司华通置业有限公司（以下简称“华通置业”）与北京金地致远企业管理咨询有限公司签署股东协议，约定在中交世茂（北京）置业有限公司（以下简称“中交世茂”）的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，以华通置业或其委派的董事的意见进行提案或表决。同时中交世茂修订公司章程，根据股东协议及修订后的公司章程，华通置业取得对持股 37%的中交世茂的控制权，购买日为 2020 年 4 月 9 日。自此，发行人将中交世茂纳入合并范围。

（2）2020 年度，中交云南建设投资发展有限公司作为持有昆明中交金盛置业有限公司（以下简称“昆明金盛”）30.00%股权的股东，基于前期合作开发的经验，已充分认可昆明金盛大股东，暨发行人子公司昆明中交金汇置业有限公司（以下简称“昆明金汇”）在房地产开发行业的实力，经双方股东协商，昆明金盛修订公司章程，章程修订完成后，昆明金汇取得对持股 70.00%的昆明金盛的控制权，购买日为 2020 年 8 月 31 日。自此，发行人将昆明金盛纳入合并范围。

（3）2020 年度，发行人子公司中交地产（苏州）有限公司（以下简称“苏州公司”）以现金对价人民币 1,742.00 万元取得了苏州中交路劲地产有限公司（以下简称“苏州路劲”）2.00%的股权，购买日为 2020 年 8 月 31 日。股权收购

完成后，苏州公司对苏州路劲的持股比例从 49.00% 增至 51.00%。自此，发行人将苏州路劲纳入合并范围。

按照企业会计准则，分步实现非同一控制下的企业合并，购买日之前所持股权的可辨认资产和负债于购买日按公允价值重新计量，形成投资收益。

2021 年度，资产处置事项情况如下：

公司名称	不再纳入合并范围的原因	处置前发行人享有表决权比例（%）	处置后发行人享有表决权比例（%）
中交花创（绍兴）置业有限公司	引入合作方，相关约定失去控制权	51.00	49.00
厦门中泓房地产有限公司	引入合作方，持股比例降低	50.99	48.99
金华雅郡置业有限公司	引入合作方，持股比例降低	99.85	48.93

（1）2020 年 5 月，发行人之子公司中交美庐（杭州）置业有限公司（以下简称“杭州美庐”）与上海花样年房地产开发有限公司共同出资设立中交花创（绍兴）置业有限公司（以下简称“中交花创（绍兴）”），杭州美庐持股比例为 51.00%。2020 年 11 月，杭州美庐与同受中交房地产集团控制的关联方中交鼎信签订股权转让协议，由管理人中交鼎信代表中交鼎信盛季 1 号契约型私募股权投资基金受让本公司持有的绍兴花创 2.00% 的股权，同时，中交鼎信代表中交鼎信盛季 1 号契约型私募股权投资基金与杭州美庐签订股东协议，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，以杭州美庐或其委派的董事的意见进行提案或表决。因此，发行人管理层认为，杭州美庐拥有对中交花创（绍兴）的控制权，在 2020 年度相应将其纳入发行人合并范围。

于 2021 年 6 月，中交鼎信股权投资管理有限公司代表中交鼎信盛季 1 号契约型私募股权投资基金与深圳市联雅咨询有限公司签订股权转让协议，将其所持有的 2.00% 的股权转让给深圳市联雅咨询有限公司。根据公司章程相关规定，杭州美庐不再能够控制中交花创（绍兴）股东会、董事会的相关活动，丧失对中交花创（绍兴）的控制权，因此在 2021 年不再纳入发行人合并范围。

（2）发行人之子公司深圳中交房地产有限公司（以下简称“深圳中交”）与福建中联盛房地产开发有限公司以及中雅（深圳）咨询管理合伙企业（有限公

伙）共同出资设立厦门中泓房地产有限公司，其中深圳中交持股比例为 50.99%，拥有对厦门中泓的控制权，在 2020 年度相应将其纳入发行人合并范围。

2021 年 12 月，深圳中交将其持有的厦门中泓 2.00%股权转让给嘉信（广州）城市更新投资合伙企业（有限合伙）。自此，深圳中交丧失对厦门中泓的控制权，因此在 2021 年不再纳入发行人合并范围。

（3）2021 年 7 月，发行人之子公司中交美庐（杭州）置业有限公司（以下简称“杭州美庐”）与杭州旌杭企业管理咨询合伙企业(有限合伙)共同出资设立金华雅郡置业有限公司（以下简称“金华雅郡”），其中杭州美庐持股比例为 99.85%，拥有对金华雅郡的控制权，纳入合并范围。2021 年 12 月，绍兴凯曜置业有限公司对金华雅郡注资人民币 10,479.83 万元，取得 51.00%的股权，杭州美庐持股比例降为 48.93%，丧失对金华雅郡的控制权，相应不再纳入发行人合并范围。

发行人按照会计准则，即母公司因处置对子公司长期股权投资而丧失控制权进行会计处理：按照丧失控制权日的公允价值进行重新计量剩余股权，按剩余股权对被投资方的影响程度，将剩余股权作为长期股权投资或金融工具进行核算。处置股权取得的对价与剩余股权的公允价值之和，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账面价值份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

2022 年度，资产处置事项情况如下：

单位：万元

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）	40,800.00	100.00%
中交地产投资（上海）有限公司	苏州华虞地产	509.68	60.00%

公司原参股联营企业中交花创（绍兴）置业有限公司，持股比例为 49.00%。2022 年，公司子公司中交美庐（杭州）置业有限公司以现金 40,800.00 万元对价取得了中交花创（绍兴）置业有限公司 51.00%的股权。股权收购完成后，发行人重新获得对中交花创（绍兴）的控制权，持股比例为 100.00%，购买日为 2022 年 6 月 30 日。自此，公司将中交花创（绍兴）置业有限公司纳入

合并范围。

2022年1月，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49.00%和51.00%，公司作为联营公司核算。2022年9月，中交地产投资（上海）有限公司以现金对价人民币509.68万元又取得苏州华虞11.00%的股权。股权收购完成后，公司获得对苏州华虞的控制权，持股比例为60.00%，购买日为2022年9月30日。自此，公司将苏州华虞纳入合并范围。

#### （四）现金流量分析

报告期内，现金流量简要构成情况如下：

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
经营活动产生的现金流入	671,137.85	2,361,679.17	4,185,824.94	2,310,440.49
经营活动产生的现金流出	776,105.74	2,068,195.17	4,631,024.51	4,184,442.26
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-104,967.88</b>	<b>293,483.99</b>	<b>-445,199.57</b>	<b>-1,874,001.77</b>
投资活动产生的现金流入	38,629.52	551,274.57	505,825.70	575,813.99
投资活动产生的现金流出	16,740.24	793,837.07	921,842.50	729,704.38
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>21,889.28</b>	<b>-242,562.50</b>	<b>-416,016.80</b>	<b>-153,890.40</b>
筹资活动产生的现金流入	1,078,218.29	4,308,984.41	5,057,206.39	5,035,577.52
筹资活动产生的现金流出	860,333.37	4,567,891.40	4,009,845.37	2,751,575.56
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>217,884.92</b>	<b>-258,906.99</b>	<b>1,047,361.02</b>	<b>2,284,001.96</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>134,806.32</b>	<b>-207,985.50</b>	<b>186,144.65</b>	<b>256,109.80</b>

##### 1、经营活动产生的现金流量分析

2020年度、2021年度、2022年度及2023年1-3月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-1,874,001.77万元、-445,199.57万元、293,483.99万元和-104,967.88万元，波动较大。

公司经营活动现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金，即商品房预售取得的收入；公司经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金，即支付土地价款、项目工程款及其他各项费用的相关支出。

2020年度，公司经营活动现金流量净额为-1,874,001.77万元，降幅较大，主

要系支付的土地款及工程款大幅增加所致。2020 年度新增土地储备 30 宗，主要分布在北京、武汉、郑州及重庆；新增项目 55 个，新开工面积 404.12 万平方米，预付土地款、工程款及各项税费大幅增加导致经营活动现金流出大幅增加。

2021 年度，公司经营活动现金流量净额为-445,199.57 万元。其中，公司经营活动现金流入小计较 2020 年增加 1,875,384.46 万元，增幅 81.17%，主要系公司 2021 年房地产项目销售回款增加。经营活动现金流出小计较 2020 年增加 446,582.26 万元，增幅为 10.67%，主要系 2021 年公司新增项目增加，支付的土地款等增加。

2022 年度，公司经营活动现金流量净额为 293,483.99 万元，较去年同期增加 738,683.56 万元，增幅 165.92%，主要系本期支付的土地款减少，项目销售回款大幅增加。

2023 年 1-3 月，公司经营活动现金流量净额为-104,967.88 万元，较去年同期减少 275,601.53 万元，降幅 161.52%，主要系本期支付的土地款增加。

公司作为房地产开发企业，项目开发投入大、周期长，开发产品在已经完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现，同时结转相应的营业成本，但经营活动相关的预售收入、开发投入等经营活动现金流量，在发生当期即计入现金流量表相关项目，导致经营活动现金流量与本年度净利润存在时间差。

综上所述，公司报告期各期经营活动现金流量净额的波动与房地产行业的开发模式、经营模式以及收入确认模式均有较大关联，属于行业常态。公司自 2018 年以来扩大经营规模，在国内经济发展水平处于高位的核心一二线城市开发了商品房项目，上述项目将产生可观的现金流入，为本期债券本息的偿付提供有力保障。

## 2、投资活动产生的现金流量分析

2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-153,890.40 万元、-416,016.80 万元、-242,562.50 万元和 21,889.28 万元，公司投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系公司投资活动现金流量流出金额较大所致。

2020 年度，公司投资活动产生的现金流量净额为-153,890.40 万元，投资活动现金流出合计 729,704.38 万元，主要系 2020 年公司参股设立厦门润悦、北京毓秀、北京铭海等，同时向合联营企业提供的借款增加所致。

2021 年度，公司投资活动产生的现金流量净额为-416,016.80 万元，投资活动现金流入合计 505,825.70 万元，较 2020 年同期下降 12.15%，主要为本期合联营企业偿还的借款减少所致；投资活动现金流出合计 921,842.50 万元，主要为本期向合联营企业提供的借款增加所致。

2022 年度，公司投资活动产生的现金流量净额为-242,562.50 万元，投资活动现金流入合计 551,274.57 万元，较去年同期增加 8.99%；投资活动现金流出合计 793,837.07 万元，较去年同期下降 13.89%，主要为本期向合联营企业提供的借款减少所致。投资活动产生的现金流量净额较去年同期增加 41.69%，主要系上期向合联营企业提供的借款现金流出较大，本期减少。

2023 年 1-3 月，公司投资活动现金流量净额为 21,889.28 万元，较去年同期增加 225,031.76 万元，增幅 110.78%，主要系本期收到合联营归还的借款减少及向合联营企业提供的借款减少。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 2,284,001.96 万元、1,047,361.02 万元、-258,906.99 万元和 217,884.92 万元，为了满足业务扩张而产生的资金需求，公司拓宽了融资渠道，从银行借款、发行债券、关联方借款等多种融资方式筹资，因此导致筹资活动产生的现金流量净额较大。

2020 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额为 2,284,001.96 万元，其中筹资活动现金流入合计 5,035,577.52 万元，主要系本期取得金融机构借款大幅增加所致，同时公司于 2020 年 8 月公开发行公司债券募集资金 7 亿元。

2021 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额为 1,047,361.02 万元，其中筹资活动现金流入合计 5,057,206.39 万元，较上年同期增长 0.43%，增幅较小。其中，公司于 2021 年 8 月公开发行 11 亿元公司债券。筹资活动现金流出合计 4,009,845.37 万元，较上年同期增长 45.71%，偿还的外部借款增加。

2022年度，公司筹资活动产生的现金流量净额为-258,906.99万元，其中筹资活动现金流入合计4,308,984.41万元，较上年同期下降14.80%；筹资活动现金流出合计4,567,891.40万元，较上年同期增幅13.92%；筹资活动产生的现金流量净额较去年同期下降124.72%，主要系取得外部借款有所减少。

2023年1-3月，公司筹资活动现金流量净额为217,884.92万元，较去年同期减少295,980.27万元，降幅为57.60%，主要系取得外部借款有所减少。

## （五）偿债能力分析

### 1、主要偿债指标

报告期内，主要偿债能力指标情况如下表所示：

主要财务指标	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
流动比率（倍）	1.78	1.76	1.70	2.18
速动比率（倍）	0.31	0.30	0.29	0.53
资产负债率（%）	86.59	86.13	87.36	87.04
主要财务指标	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
利息保障倍数	-	0.52	0.46	0.67

### 2、公司偿债能力的总体评价

短期偿债能力方面，最近三年及一期，发行人流动比率分别为2.18倍、1.70倍、1.76倍及1.78倍，速动比率分别为0.53倍、0.29倍、0.30倍及0.31倍。由于发行人存货规模及其所占资产比重均较大，报告期各期末的速动比率处于较低水平，这符合房地产行业的特点。报告期内，发行人流动比率呈上升趋势，主要系发行人项目楼盘大多布局国内一二线城市，销售情况可观，每月回款情况良好，对偿债能力起到一定保障作用。速动比率方面，发行人报告期内相对稳定。发行人存货规模及其所占资产比重较大，直接导致了速动资产账面价值较流动资产大幅减少，这符合房地产行业的基本特征。

长期偿债能力方面，最近三年及一期，发行人资产负债率分别为87.04%、87.36%、86.13%和86.59%，报告期内呈现逐步上升趋势，处于行业偏高水平。

发行人资产负债率提高的一个重要原因是报告期内合同负债的快速增长，导致其负债规模增加进而提高资产负债率。在剔除预收账款及合同负债后，发行人调整后的资产负债率分别为 65.05%、57.75%、66.59% 和 64.32%，较调整前显著降低。本期债券对进一步提升发行人负债率水平影响有限，但是通过发行新债来偿还公司部分到期债务，在其他负债不会发生变动的前提下，本期债券发行完成并偿还已到期债券后，合并口径资产负债率依然维持在现有水平，但短期债务占比会明显下降，减轻了公司短期债务压力，有助于优化公司债务结构。

2020-2022 年度，发行人利息保障倍数分别为 0.67、0.46 和 0.52。2021 年，公司利息保障倍数降幅较大，主要系外部借款增幅较大所致。2022 年，公司利息保障倍数较 2021 年增加 13.04%，主要系偿还部分外部借款。发行人优质的业务布局、良好的销售能力以及可观的盈利能力，均为其偿债起到了保障作用。

#### （六）运营能力分析

最近三年及一期，公司营运周转能力指标如下：

财务指标	2023年3月31日/2023年1-3月	2022年12月31日/2022年度	2021年12月31日/2021年度	2020年12月31日/2020年度
应收账款周转率（次/年）	86.93	1,012.70	491.16	725.12
存货周转率（次/年）	0.02	0.31	0.12	0.18
总资产周转率（次/年）	0.02	0.28	0.12	0.17

由于房地产开发项目通常采用预售模式，因此应收账款余额相对较小，周转率较高。最近三年及一期，公司应收账款周转率分别为 725.12 次/年、491.16 次/年、1,012.70 次/年和 86.93 次/年。2021 年末应收账款较 2020 年末增加 3,536.65 万元，增幅 296.57%，应收账款周转率同步大幅变动，主要系本期增加应收购房款所致。2022 年末应收账款较 2021 年末减少 1,861.38 万元，降幅 39.36%，主要系 1 年内到期的短期应收账款大幅下降。

最近三年及一期，公司存货周转率分别为 0.18、0.12、0.31 和 0.02，呈下降趋势，主要系报告期内公司土地储备大幅增加及多个项目陆续开工，公司存货主



要系房地产开发成本,开发周期相对较长,因此房地产公司存货周转率普遍偏低,符合行业特点。

最近三年及一期,公司总资产周转率分别为 0.17、0.12、0.28 和 0.02,受营业收入波动影响,以及随着业务发展,公司资产规模不断扩大,资产总额逐年增长的影响,公司总资产周转率呈下降趋势。发行人总资产中存货占比较大,该部分资产收入实现周期较长,因此发行人的总资产周转率较低,符合行业特点。

### （七）盈利能力的可持续性

房地产行业周期较为缓慢,长周期主要受经济增长、人口数量及结构、城市化因素等影响,短周期主要受利率、抵押贷首付比、税收、土地政策等影响。

从房地产行业形势来看,国家对房地产行业的整体调控思路没有变化,但调整政策的靶向性、科学性以及自主性将进一步增强,核心导向是促进房地产行业平稳健康发展。从房地产业发展趋势来看,我国城市化率不断提升,生育政策逐步放开,家庭小型化和结构变化日趋显著,上述因素将进一步催生刚性需求,使得改善型居住需求进一步释放。房地产行业将呈现由高速增长转向高质量发展,行业细分市场进一步分化,城市分化加剧的特点,稳定的利润和现金流将成为发展趋势。

近年来,土地、建材及人工成本持续上涨,而宏观调控及部分区域供需矛盾变化导致商品房销售价格上涨受限,致使国内房地产企业盈利能力普遍下滑。公司房地产项目所售产品主要为刚需及改善型住宅产品,项目布局集中于经济较为发达的重点一二线城市,在行业的波动调整中,公司始终保持较好的盈利能力,且表现出较强的可持续性。

## 六、公司有息负债情况

### （一）有息债务类型结构

报告期末,发行人有息负债规模为 6,530,896.21 万元,占总负债的 53.78%。其中,发行人银行借款余额为 3,382,883.68 万元,占有息负债的 51.80%。银行借款、企业债券和债务融资工具余额合计为 3,532,553.37 万元,

占有息负债比重为 54.09%。报告期末，发行人有息债务按债务类型的分类情况如下：

**2023年3月末公司有息负债情况表**

单位：万元，%

项目	期末金额	占比
银行借款	3,382,883.68	51.80
公司债券	309,109.09	4.73
债务融资工具	149,669.70	2.29
企业债券	-	-
信托借款	420,170.00	6.43
境外债券	-	-
融资租赁	150,000.00	2.30
债权融资计划、除信托外的资管融资等	119,422.00	1.83
其他有息负债	1,999,641.75	30.62
<b>合计</b>	<b>6,530,896.21</b>	<b>100.00</b>

其中，发行人非标准化融资项目为：信托借款及其他有息负债中保理和融资租赁。报告期内，公司非标融资规模及占公司有息负债占比总体呈下降趋势。

报告期内非标产品融资构成及规模情况

单位：万元、%

类型	2023年3月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信托借款	420,170.00	66.19	650,967.00	76.50	1,855,686.10	95.20	1,658,100.37	94.37
融资租赁	150,000.00	23.63	150,000.00	17.63	93,500.00	4.80	99,000.00	5.63
保理	64,618.18	10.18	50,000.00	5.88	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>634,788.18</b>	<b>100.00</b>	<b>850,967.00</b>	<b>100.00</b>	<b>1,949,186.10</b>	<b>100.00</b>	<b>1,757,100.37</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，发行人非标产品融资金额分别为 1,757,100.37 万元、

1,949,186.10 万元、850,967.00 万元和 634,788.18 万元，占发行人有息负债总额比例分别为 35.18%、31.51%、13.72%和 9.72%。

发行人近三年及一期非标产品融资规模、商票融资规模和销售额增长情况如下表所示：

单位：亿元

年度	非标产品融资规模	商票融资规模	主营业务收入	签约销售额（全口径）
2020	175.71	0.06	122.69	533.00
2021	194.92	3.80	145.13	560.00
2022	85.10	7.31	384.67	458.82
2023年1-3月	63.48	6.75	26.89	100.67

报告期内，发行人非标产品融资规模变动较大。2022年末，发行人非标融资规模较2021年末减少109.82亿元，降幅为56.34%，主要系发行人融资结构有所变化，银行对地产的融资支持力度有所提升，信托借款下降。

报告期内，商票业务有所增加，但商票融资金额较小，占有息负债规模比例较低。

报告期内，发行人经营业绩持续向好，签约销售金额稳步增加，主营业务收入也出现跨越式增长。整体看，发行人报告期内非标产品融资规模、商票融资规模和销售额增长情况相匹配。

### 报告期内有息债务明细情况

单位：万元

项目名称	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
短期借款	223,618.18	202,137.00	88,710.10	223,300.00
其他流动负债	-	-	-	18,352.70
一年内到期的非流动负债	1,603,569.44	1,690,559.65	1,664,154.95	552,449.13
长期借款	2,317,170.86	2,099,103.39	2,862,431.51	2,486,710.45
应付债券	458,778.79	259,241.46	417,800.00	508,628.95
其他应付款	322,543.42	209,399.24	5,286.11	127,071.79
长期应付款	1,605,215.52	1,743,592.18	1,147,561.14	1,078,377.20
合计	6,530,896.21	6,204,032.91	6,185,943.81	4,994,890.22

项目名称	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
负债总额	12,143,893.55	11,826,596.78	12,401,650.51	8,661,087.73
有息负债占负债总额比例	53.78%	52.46%	49.88%	57.67%

随着业务的迅速发展，有息负债余额总体处于增加趋势，有息负债占负债总额比例总体呈现下降趋势。但总体而言，中交地产有息负债占负债总额比例处于可控区间。报告期内，发行人有息负债结构稳定，银行借款余额不存在大幅减少，银行授信下降的情形。

截至 2022 年末，发行人资产负债率超出行业水平 7.03%，数据情况如下：

项目	2022 年末
行业资产负债率	79.10%
发行人资产负债率	86.13%
发行人较行业差异	7.03%

数据来源：Wind。截至本募集说明书签署日，国家统计局房地产开发企业资产负债率尚未出具。

发行人最近三年有息负债余额年均增长率为 24.21%，2022 年末资产负债率超过行业平均水平 7.03%、速动比率为 0.30。

发行人报告期内资产负债率分别为 87.04%、87.36%、86.13%和 86.59%，资产负债率较高主要原因如下：一是，发行人实际控制人注重对企业的控制能力，未大规模通过股权等方式进行融资，因此公司整体股本相对较小。二是，发行人近几年制定了稳步发展的战略，需通过债务融资等方式拿地、补充营运资金和进行项目开发等，导致业务发展过程中资产负债率较高，发行人资产负债率与其战略相匹配。三是，由于房地产行业的特殊性，发行人合同负债科目对资产负债率影响较大，报告期内，发行人合同负债分别为 2,188,178.22 万元、4,202,921.88 万元、2,778,389.68 万元和 3,123,476.48 万元，报告期内扣除预收账款及合同负债后的资产负债率分别为 65.05%、57.75%、65.90%和 64.32%，整体保持稳定。

## （二）有息债务期限结构

截至 2023 年 3 月末发行人合并口径的有息负债期限结构情况表

单位：万元

项目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上	合计
----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	----

短期借款	223,618.18	-	-	-	-	-	223,618.18
其他应付款	322,543.42	-	-	-	135,000.00	-	457,543.42
一年内到期的非流动负债	1,603,569.44	-	-	-	-	-	1,603,569.44
应付债券	-	279,313.19	69,769.73	109,695.87	-	-	458,778.79
长期借款	-	1,349,591.38	736,254.38	22,500.00	205,003.10	3,822.00	2,317,170.86
长期应付款	-	1,324,715.52	145,500.00	-	-	-	1,470,215.52
<b>合计</b>	<b>2,149,731.04</b>	<b>2,953,620.10</b>	<b>951,524.10</b>	<b>132,195.87</b>	<b>340,003.10</b>	<b>3,822.00</b>	<b>6,530,896.21</b>

截至 2023 年 3 月末，发行人 1 年以内（含 1 年）有息负债规模分别为 2,149,731.04 万元，占有息负债比重为 32.92%。总体来看，发行人短期有息负债存在一定集中兑付的压力。发行人充裕的货币资金、充足的销售回款、充分的授信额度和成熟的公开市场融资经验能够为偿债提供保障：

（1）货币资金充裕

截至 2023 年 3 月末，发行人货币资金合计 129.57 亿元，较为充裕，为偿付本期债券本息提供一定的保障。

（2）货值充足，销售回款充分

截至 2022 年末，发行人存货中，完工待售的开发产品及在建/拟建地开发成本余额达到 1,083.10 亿元左右，可售货值充足。2022 年度发行人销售商品、提供劳务收到的现金为 206.77 亿元；2023 年 1-3 月，发行人销售商品、提供劳务收到的现金为 61.50 亿元。考虑到发行人主要产品均分布在较为发达的二线城市等区域，随着当前及未来销售工作的持续开展，充足的销售回款将对公司短期债务形成一定的保障。

（3）授信额度充分，持续融资有保障

截至 2023 年 3 月末，发行人（包括控股子公司）获得银行授信 621.71 亿元，已使用 480.27 亿元，尚未使用 141.44 亿元。银行未使用授信额度较为充足，为公司提供了充分的流动性。

（4）公开市场融资品种丰富，进一步保障资金来源

目前，发行人已发行公司债、ABS 等多种产品，涉及的公开市场融资工具品种丰富，为发行人提供了多渠道的资金来源。

因此，发行人有充足的现金资产、可售货值以及充足的银行授信额度、丰富

的融资渠道来保障发行人进行债务的偿付，违约风险较小。

### （三）信用融资与担保融资情况

截至2023年3月末，公司有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

单位：万元，%

借款类别	2023年3月末	占比
信用	2,650,444.70	40.58
保证	1,059,228.79	16.22
抵押	1,601,200.35	24.52
质押	106,170.00	1.63
保证+抵押	1,113,852.37	17.06
合计	<b>6,530,896.21</b>	<b>100.00</b>

## 七、关联方及关联交易

### （一）关联方及关联关系

#### 1、公司的控股股东及实际控制人

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公 司的持股比例	母公司对本公 司的表决权比例
中交房地产集 团有限公司	北京市	房地产开发	500,000.00	52.32%	52.32%

公司实际控制人为中交集团。

#### 2、公司的子公司情况

详见本募集说明书“第四节、发行人基本情况”之“四、发行人权益投资情况”之“（一）发行人主要子公司情况”。

#### 3、公司的参股公司情况

详见本募集说明书“第四节、发行人基本情况”之“四、发行人权益投资情况”之“（二）发行人合营、联营公司情况”。

#### 4、其他主要关联方情况

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人其他主要关联方情况如下表所示：

序号	关联方名称	关联关系
1	中国交通建设股份有限公司	同受中交集团控制
2	中交建筑集团有限公司（注 1）	同受中交集团控制
3	中交一公局集团有限公司	同受中交集团控制
4	中交一公局第四工程有限公司	同受中交集团控制
5	中交一公局第七工程有限公司	同受中交集团控制
6	中交二公局第六工程有限公司	同受中交集团控制
7	中交第二公路工程局有限公司	同受中交集团控制
8	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
9	中交一航局第二工程有限公司	同受中交集团控制
10	中交二航局建筑工程有限公司	同受中交集团控制
11	中交第一航务工程局有限公司	同受中交集团控制
12	中交第二航务工程局有限公司	同受中交集团控制
13	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
14	中交第三航务工程局有限公司	同受中交集团控制
15	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
16	中交第四航务工程局有限公司	同受中交集团控制
17	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
18	中交公路规划设计院有限公司	同受中交集团控制
19	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
20	民航机场建设工程有限公司	同受中交集团控制
21	中交路建	同受中交集团控制
22	中交机电工程局有限公司	同受中交集团控制
23	中交瑞通建筑工程有限公司	同受中交集团控制
24	中交雄安城市建设发展有限公司	同受中交集团控制
25	中交郴州筑路机械有限公司	同受中交集团控制
26	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
27	武汉中交交通工程有限责任公司	同受中交集团控制
28	中交城市能源研究设计院有限公司	同受中交集团控制
29	中交上海航道局有限公司	同受中交集团控制

30	中交滨江（上海）建设管理有限公司	同受中交集团控制
31	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
32	中交（厦门）电子商务有限公司	同受中交集团控制
33	中交高新科技产业发展有限公司	同受中交集团控制
34	中交星宇科技有限公司	同受中交集团控制
35	中交财务有限公司	同受中交集团控制
36	中交资产管理有限公司	同受中交集团控制
37	中交投资基金管理（北京）有限公司	同受中交集团控制
38	中交怒江产业扶贫开发有限公司	同受中交集团控制
39	重庆中交物业管理有限公司	同受中交集团控制
40	北京瑞拓电子技术发展有限公司	同受中交集团控制
41	北京碧水源科技股份有限公司	同受中交集团控制
42	中国港湾工程有限责任公司	同受中交集团控制
43	中国交通信息科技集团有限公司	同受中交集团控制
44	市政西南院	同受中交集团控制
45	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
46	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
47	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
48	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
49	西南投资	同受中交集团控制及子公司的其他股东
50	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
51	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
52	中交鼎信	同受中交房地产集团控制
53	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
54	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
55	浙江绿城联合设计有限公司	同受中交房地产集团控制
56	绿城装饰工程集团有限公司	同受中交房地产集团控制
57	绿城房屋科技有限公司	同受中交房地产集团控制



58	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
59	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
60	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
61	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
62	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
63	苏州思源房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
64	上海世远房地产咨询有限公司	同受中交房地产集团控制
65	长沙世远房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
66	重庆世远房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
67	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
68	北京新房通科技有限公司	同受中交房地产集团控制
69	中交文化旅游（贡山）有限公司	同受中交房地产集团控制
70	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
71	广西鹿鸣置业管理有限公司	同受中交房地产集团控制
72	中房集团	同受中交房地产集团控制及子公司的其他股东
73	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
74	苏州金鸿悦房地产开发有限公司	子公司的其他股东
75	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
76	武汉德禄房地产开发有限公司	子公司的其他股东
77	国电华北电力有限公司	子公司的其他股东
78	北京中润建科投资有限公司	子公司的其他股东
79	济南市中控股集团有限公司	子公司的其他股东
80	金广文旅产业发展（山东）有限公司	子公司的其他股东
81	北京茂康企业管理有限公司	子公司的其他股东
82	厦门大唐房地产集团有限公司	子公司的其他股东
83	重庆金科房地产开发有限公司	子公司的其他股东
84	重庆市金科宸居置业有限公司	子公司的其他股东
85	金地（集团）股份有限公司	子公司的其他股东
86	北京金地致远企业管理咨询有限公司	子公司的其他股东
87	中建七局地产集团有限公司	子公司的其他股东
88	江苏保利宁晟房地产开发有限公司	子公司的其他股东
89	中交云南建设投资发展有限公司	子公司的其他股东

90	广州市飞骏物流有限公司	子公司的其他股东
91	常州路劲房地产开发有限公司	子公司的其他股东
92	中交城市投资控股有限公司	子公司的其他股东
93	堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	子公司的其他股东
94	福州中梁耀房地产开发有限公司	子公司的其他股东
95	北京领华房地产开发有限公司	子公司的其他股东
96	青岛城投新城开发建设有限公司	子公司的其他股东
97	青岛嘉宏德顺置业有限公司	子公司的其他股东
98	深圳市润投咨询有限公司	子公司的其他股东
99	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
100	越秀(武汉)实业投资有限公司	子公司的其他股东
101	云南碧桂园房地产开发有限公司	子公司的其他股东
102	北京润置商业运营管理有限公司	子公司的其他股东
103	昆明金地云盛房地产开发有限公司	子公司的其他股东
104	苏州隽泽房地产开发有限公司	子公司的其他股东
105	国投泰康信托有限公司	子公司的其他股东
106	常熟市城市经营投资有限公司	子公司的其他股东
107	华润置地控股有限公司	子公司其他股东的控股股东
108	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
109	碧桂园地产集团有限公司	子公司其他股东的控股股东
110	深圳威新软件科技有限公司	子公司其他股东的控股股东
111	建发房地产集团有限公司	子公司其他股东的控股股东
112	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
113	上海容承企业管理有限公司	子公司其他股东的控股股东
114	保利发展控股集团有限公司	子公司其他股东的控股股东
115	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
116	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
117	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
118	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
119	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
120	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

121	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
122	安宁金域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
123	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
124	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
125	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
126	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
127	台州滨交房地产开发有限公司	合营公司的子公司
128	台州滨帆房地产开发有限公司	合营公司的子公司
129	重庆铭勤房地产开发有限公司	合营公司的子公司
130	重庆铭秉房地产开发有限公司	合营公司的子公司
131	厦门保润房地产开发有限公司	联营公司的子公司
132	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
133	武汉嘉秀房地产开发有限公司	联营公司的子公司
134	叶瑞佳	本公司关键管理人员及其家庭成员
135	重庆渝富资本运营集团有限公司	本公司的第二大股东
136	绍兴花美房地产开发有限公司（注 2）	子公司的前其他股东
137	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
138	保利海西实业有限公司（注 3）	前子公司的其他股东

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。

## （二）关联方交易情况

近三年，发行人主要关联交易如下：

### 1、销售商品/提供劳务

单位：万元、%

关联方	交易内容	2022年		2021年		2020年	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
北京毓秀置业有限公司	咨询服务	-	-	532.44	0.04	-	-
北京铭海置业有限公司	咨询服务	754.72	0.02	471.70	0.03	-	-
中交房地产集团	托管服务	415.09	0.01	424.09	0.03	416.55	0.0
中国交通建设股份有限公司	托管服务	-	-	228.34	0.02	-16.25	0.00
厦门润悦雅颂房地产有限公司	咨询服务	819.40	0.02	200.00	0.01	133.21	0.01
中交资产管理有限公司	房产销售	5,206.35	0.14	-	-	-	-
郑州展腾置业有限公司	咨询服务	1,263.02	0.22	-	-	-	-
其他		4635.78	0.12	321.96	0.02	4,752.64	0.39
合计		<b>13,094.36</b>	<b>0.53</b>	<b>2,178.53</b>	<b>0.15</b>	<b>5,286.15</b>	<b>0.43</b>

## 2、采购商品/接受劳务

单位：万元、%

关联方	交易内容	2022年		2021年		2020年	
		金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例
中交建筑集团有限公司	接受建造劳务	144,654.51	3.76	111,100.89	9.91	44,327.47	4.90
中交第二航务工程局有限公司	接受建造劳务	65,228.11	1.70	70,469.54	6.29	23,261.54	2.57
中交第三航务工程局有限公司	接受建造劳务	37,016.52	0.96	35,866.57	3.20	13,717.66	1.52
中交第一	接受	39,317.72	1.02	31,651.76	2.82	12,377.76	1.37

关联方	交易内容	2022年		2021年		2020年	
		金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例
航务工程局有限公司	建造劳务						
民航机场建设工程有限公司	接受建造劳务	58,678.89	1.53	28,682.72	2.56	27,569.09	3.05
其他		146,036.32	3.80	77,197.21	6.89	58,266.18	6.45
<b>合计</b>		<b>490,932.07</b>	<b>12.77</b>	<b>354,968.69</b>	<b>31.66</b>	<b>179,519.70</b>	<b>19.86</b>

## 3、应收/应付关联方款项

单位：万元、%

项目名称	关联方	2022年末		2021年末		2020年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	常熟中南香缇苑房地产有限公司	110.00	21.57	110	100	110	100
	中交房地产集团	400.00	78.43	-	-	-	-
	其他	-	-	-	-	-	-
	<b>合计</b>	<b>510.00</b>	<b>100</b>	<b>110</b>	<b>100</b>	<b>110</b>	<b>100</b>
预付款项	中交建筑集团有限公司	-	-	1,987.47	97.92	-	-
	青岛城投新城开发建设有限公司	42.28	0.63	42.28	2.08	-	-
	青岛嘉宏德顺置业有限公司	-	-	0	0	-	-
	中交第三公路工程局有限公司	6,649.43	99.37	-	-	-	-

项目名称	关联方	2022年末		2021年末		2020年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
	司						
	其他	-	-	-	-	-	-
	合计	<b>6,691.70</b>	<b>100</b>	<b>2,029.75</b>	<b>100</b>	-	-
应收利息	北京铭海置业有限公司	1,975.86	10.87	2,901.39	37.9	-	-
	中交立达(天津)房地产开发有限公司	1,801.46	9.91	1,433.16	18.72	-	-
	金华雅郡置业有限公司	-	-	1,091.39	14.26	-	-
	成都睿迹城市建设开发有限公司	-	-	772.45	10.09	-	-
	云南碧桂园房地产开发有限公司	-	-	645.09	8.43	-	-
	杭州康欣置业有限公司	2,623.07	14.43	-	-	-	-
	苏州金闾诚置业有限公司	2,060.19	11.33	-	-	-	-
	重庆葆和房地产开发有限公司	2,016.59	11.09	-	-	-	-
	华润置地控股有限公司	1,588.35	8.74	-	-	-	-
	郑州滨悦房地产开发有限公司	1,414.33	7.78	-	-	-	-

项目名称	关联方	2022年末		2021年末		2020年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
	武汉嘉秀房地产开发有限公司	1,047.88	5.76	-	-	-	-
	其他	3,651.52	20.09	811.61	10.6	-	-
	<b>合计</b>	<b>18,179.25</b>	<b>100</b>	<b>7,655.09</b>	<b>100</b>	-	-
合同资产	中国交通建设股份有限公司	356.78	100.00	356.78	100	128.44	100
	其他	-	-	-	-	-	-
	<b>合计</b>	<b>356.78</b>	<b>100</b>	<b>356.78</b>	<b>100</b>	<b>128.44</b>	<b>100</b>
其他应收款	苏州金闾诚置业有限公司	70,211.97	15.21	81,007.39	14.76	-	-
	越秀（武汉）实业投资有限公司	41,160.00	8.92	-	-	-	-
	北京茂康企业管理有限公司	25,772.08	5.58	67,422.08	12.29	50,568.18	9.56
	北京金地致远企业管理咨询有限公司	-	-	53,937.67	9.83	40,454.55	7.65
	中交富力（北京）置业有限公司	45,000.00	9.75	48,600.00	8.86	45,000.00	8.51%
	重庆葆和房地产开发有限公司	10,082.57	2.18	48,296.89	8.8	-	-
	其他	269,382.55	58.36	249,551.71	45.47	392,933.35	74.28
	<b>合计</b>	<b>461,609.17</b>	<b>100</b>	<b>548,815.74</b>	<b>100</b>	<b>528,956.08</b>	<b>100</b>
长期应	华润置地控股有限公司	178,115.00	49.10	115,150.00	41.84	-	-

项目名称	关联方	2022年末		2021年末		2020年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
收款	成都金牛区幸福汇轨道城市发展	77,640.24	21.40	-	-	-	-
	北京茂康企业管理有限公司	41,650.00	11.48	-	-	-	-
	苏州隽泽房地产开发有限公司	24,500.00	6.75	-	-	-	-
	郑州展腾置业有限公司	10,730.86	2.96	38,639.85	14.04	-	-
	厦门中泓房地产有限公司	-	-	35,517.75	12.91	-	-
	金地(集团)股份有限公司	20,241.49	5.58	34,752.41	12.63	17,312.65	100
	金华雅郡置业有限公司	-	-	28,319.56	10.29	-	-
	其他	9,895.34	2.73	22,803.37	8.29	-	-
	<b>合计</b>	<b>362,772.93</b>	<b>100</b>	<b>275,182.94</b>	<b>100</b>	<b>17,312.65</b>	<b>100</b>
	应付账款	中交建筑集团有限公司	82,353.66	24.56	62,000.64	28.82	26,256.22
中交第二航务工程局有限公司		71,776.27	21.40	53,770.37	24.99	19,900.50	16.32
中交第一航务工程局有限公司		20,351.05	6.07	24,539.40	11.41	11,942.16	9.8
民航机场建设工程		41,789.58	12.46	20,397.21	9.48	18,747.86	15.38



项目名称	关联方	2022年末		2021年末		2020年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
	有限公司						
	中交一公局集团有限公司	25,593.85	7.63	13,788.83	6.41	18,641.90	15.29
	其他	93,504.60	27.88	40,632.21	18.89	26,427.26	21.67
	<b>合计</b>	<b>335,369.01</b>	<b>100</b>	<b>215,128.66</b>	<b>100</b>	<b>121,915.90</b>	<b>100</b>
应付票据	中交建筑集团有限公司	31,275.57	58.54	20,041.40	85.45	-	-
	民航机场建设工程有限公司	17,583.34	32.91	-	-	-	-
	中交第一航务工程局有限公司	3,088.64	5.78	1,798.00	7.67	-	-
	中交一公局集团有限公司	-	-	1,614.19	6.88	-	-
	其他	1,476.20	2.76	-	-	-	-
	<b>合计</b>	<b>53,423.75</b>	<b>100</b>	<b>23,453.59</b>	<b>100</b>	-	-
合同负债	中交资产管理有限公司	-	-	2,604.52	62.25	2,604.52	100
	中交上海航道局有限公司	-	-	888.78	21.24	-	-
	中交第二公路勘察设计研究院有限公司	-	-	650.97	15.56	-	-
	叶瑞佳	43.10	100.00	39.88	0.95	-	-
	其他	-	-	-	-	-	-
	<b>合计</b>	<b>43.10</b>	<b>100</b>	<b>4,184.15</b>	<b>100</b>	<b>2,604.52</b>	<b>100</b>
预收	中交滨江(上海)建设	-	-	2.66	100	11.15	100

项目名称	关联方	2022年末		2021年末		2020年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
款项	管理有限公司						
	其他	-	-	-	-	-	-
	合计	-	-	2.66	100	11.15	100
应付利息	福州中梁耀房地产开发有限公司	1,939.90	58.49	-	-	-	-
	南京隽耀房地产开发有限公司	926.22	27.93	-	-	-	-
	武汉德禄房地产开发有限公司	450.68	13.59	389.4	92.08	-	-
	武汉嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	-	-	33.49	7.92	-	-
	其他	-	-	-	-	-	-
	合计	3,316.79	100	422.89	100	-	-
应付股利	中国路桥工程有限责任公司	24,000.00	72.73	13,500.00	38.16	7,500.00	54.05
	中交第三航务工程局有限公司	4,900.00	14.85	-	-	-	-
	中国房地产开发集团有限公司	1,400.00	4.24	7,000.00	19.79	-	-
	中交置业有限公司	1,900.00	5.76	4,750.00	13.43	-	-
	中交云南建设投资	-	-	3,000.00	8.48	-	-

项目名称	关联方	2022年末		2021年末		2020年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
	发展有限公司						
	昆明众垚建设项目管理合伙企业(有限合伙)	800.00	2.42	2,000.00	5.65	-	-
	其他	-	-	5,126.50	14.49	6,376.94	45.95
	<b>合计</b>	<b>33,000.00</b>	<b>100</b>	<b>35,376.50</b>	<b>100</b>	<b>13,876.94</b>	<b>100</b>
其他应付款	北京毓秀置业有限公司	-	-	24,000.00	29.86	-	-
	金华雅郡置业有限公司	-	-	15,089.93	18.77	-	-
	成都睿迹城市建设开发有限公司	8,259.48	3.43	8,721.21	10.85	-	-
	中交第二航务工程局有限公司	7,541.33	3.13	7,610.51	9.47	20	0.01
	武汉德禄房地产开发有限公司	4,867.47	2.02	4,867.47	6.06	4,867.47	3.19
	常熟市城市经营投资有限公司	17,913.56	7.45	-	-	-	-
	其他	202,009.94	83.96	20,095.96	25.00	147,806.39	96.80
	<b>合计</b>	<b>240,591.78</b>	<b>100</b>	<b>80,385.08</b>	<b>100</b>	<b>152,693.87</b>	<b>100</b>
长期借款	中交财务有限公司	26,445.55	100.00	13,023.65	100.00	-	-
	其他	-	-	-	-	-	-
	<b>合计</b>	<b>26,445.55</b>	<b>100</b>	<b>13,023.65</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

项目名称	关联方	2022年末		2021年末		2020年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁负债	中交资产管理有限公司	-	-	549.99	75.70	-	-
	中交第四航务工程局有限公司	151.73	90.10	132.58	18.25	-	-
	中交地产舟山有限公司	16.67	9.90	43.92	6.05	-	-
	其他	-	-	-	-	-	-
	<b>合计</b>	<b>168.40</b>	<b>100</b>	<b>726.49</b>	<b>100</b>	-	-
长期应付款	中交房地产集团	1,637,221.80	81.05	687,472.19	56.3	690,896.82	61.93
	北京领华房地产开发有限公司	-	-	220,098.84	18.03	-	-
	城投交汇(青岛)投资有限公司	-	-	78,400.00	6.42	78,400.00	7.03
	金广文旅产业发展(山东)有限公司	6,996.04	0.35	35,633.47	2.92	36,111.63	3.24%
	济南市中控股集团有限公司	6,971.12	0.35	35,630.35	2.92	36,108.51	3.24
	其他	368,740.14	18.26	163,804.54	13.42	274,107.75	24.57
	<b>合计</b>	<b>2,019,929.10</b>	<b>100</b>	<b>1,221,039.39</b>	<b>100</b>	<b>1,115,624.71</b>	<b>100</b>

#### 4、关联租赁情况

##### (1) 本公司作为出租人

单位：元

承租方名称	关联交易内容	2022年度	2021年度	2020年度
中交房地产集团	车辆租赁收入	-	-	110,673.47

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	79,646.02
中交富力（北京）置业有限公司	车辆租赁收入	-	35,398.20	42,477.92
中交鼎信股权投资管理有限公司	办公室租赁收入	-	-	22,765.95
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	-	-

## (2) 本公司作为承租人

单位：元

出租方名称	关联交易内容	2022年度	2021年度	2020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	400,749.39
中天房地产有限公司	办公室租赁	-	-	738,601.20
中交资产管理有限公司	办公室租赁	919,357.15	1,508,099.90	435,528.33
中交地产舟山有限公司	办公室租赁	383,487.56	158,403.58	285,714.28
中交第四航务工程局有限公司房地产开发分公司	办公室租赁支出	-	-	-

## 5、关联担保情况

## (1) 向关联方提供担保

单位：万元

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)	58,790.00	2018/9/21	2025/4/28至2026/9/19	否
	佛山香颂置业有限公司(注1)	46,850.00	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)	13,129.89	2020/12/30	2025/12/20	否
	厦门中泓房地产有限公司(注3)	35,628.60	2021/3/25	2029/3/10	否
		67,881.00	2021/3/25	2029/3/15	
	郑州滨悦房地产开发有限公司(注4)	2,374.40	2021/12/15	2023/12/15	否
	武汉嘉秀房地产开发有限公司(注5)	12,012.84	2022/12/22	2027/11/25	否
		14,462.84	2022/12/22	2027/11/10	否
4,820.77		2022/12/22	2028/11/24	否	
成都金牛区幸福汇轨道交通城市发展有限公司(注6)	923.47	2022/12/16	2040/4/26	否	

	厦门保润房地产开发有限公司(注7)	13,616.07	2022/12/19	2029/7/11	否
<b>合计</b>		<b>270,489.88</b>			

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。

## (2) 接受关联方提供担保

单位：万元

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	67,500.00	2021/1/29	2027/4/29	否
		119,940.00	2021/1/21	2027/1/28	否
		204,500.00	2020/3/19	2026/6/15	否
		100,000.00	2020/2/28	借款还清日	否
		70,000.00	2020/8/5	2023/8/5	否
		110,000.00	2021/8/25	2027/2/25	否
		81,400.00	2022/1/20	2023/1/20	否
		42,100.00	2022/6/17	2023/6/17	否
		53,500.00	2022/8/26	2023/8/25	否
		31,100.00	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	9,915.13	2020/7/2	2025/6/20	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	11,921.39	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	23,643.97	2021/6/18	2027/6/17	否
		24,449.33	2021/6/18	2027/6/15	否
		4,875.70	2021/9/18	2027/9/17	否
		12,731.47	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	23,660.80	2021/1/1	2027/12/22	否
		10,009.60	2021/1/5	2027/12/22	否
		10,824.00	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	14,700.00	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	1,452.36	2021/4/12	2029/4/10	否
		7,840.00	2021/4/20	2029/4/19	否
		2,891.00	2021/4/12	2029/4/8	否
<b>合计</b>		<b>1,038,954.75</b>			

## 6、关联方资金拆借

单位：万元

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额
<b>资金拆入：</b>		
中交房地产集团	拆入	2,391,821.25
北京领华房地产开发有限公司	拆入	208,077.97
深圳市卓越商业管理有限公司	拆入	178,997.97
厦门润悦雅颂房地产有限公司	拆入	46,920.00
厦门中泓房地产有限公司	拆入	37,730.00
其他	拆入	475,747.91
<b>合计</b>		<b>3,339,295.10</b>
<b>资金拆出：</b>		
华润置地控股有限公司	拆出	239,365.00
苏州金闾诚置业有限公司	拆出	223,865.57
北京茂康企业管理有限公司	拆出	178,412.35
北京金地致远企业管理咨询有限公司	拆出	119,755.46
厦门保润房地产开发有限公司	拆出	104,905.19
其他	拆出	1,176,075.27
<b>合计</b>		<b>2,042,378.84</b>

## 7、支付资金使用费（利息支出）

单位：万元

关联方	2022年	2021年	2020年
中交房地产集团	70,067.78	55,106.66	48,118.56
深圳市卓越商业管理有限公司	6,825.16	-	-
福州中梁耀房地产开发有限公司	1,939.90	2,624.58	-
金广文旅产业发展(山东)有限公司	1,342.80	2,751.32	4,228.60
济南市中控股集团有限公司	1,320.99	2,751.32	4,620.43
厦门润悦雅颂房地产有限公司	1,279.16	115.68	-
云南碧桂园房地产开发有限公司	1,051.48	80.18	-
中建七局地产集团有限公司	945.38	1,705.28	149.50
中交财务有限公司	921.97	455.42	-
中交鼎信股权投资管理有限公司	800.00	894.25	856.60
南京隼耀房地产开发有限公司	558.00	312.22	56.00
常熟市城市经营投资有限公司	227.21	-	-
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	219.61	605.22	0.09
温州中交梁辉置业有限公司	174.38	15.95	-
成都中交花源美庐置业有限公司	142.40	126.77	1.28
北京路劲隼御房地产开发有限公司	100.18	1,312.13	802.67
武汉德禄房地产开发有限公司	61.28	389.40	367.47
华润置地控股有限公司	13.00	3,019.96	12,903.10
中交怒江产业扶贫开发有限公司	8.95	40.93	-
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	8.25	9.75	-
中交花创(绍兴)置业有限公司	3.51	-	-



关联方	2022年	2021年	2020年
北京领华房地产开发有限公司	-	9,891.14	-
保利海西实业有限公司	-	4,734.18	1,695.41
越秀（武汉）实业投资有限公司	-	4,259.00	-
上海花样年房地产开发有限公司	-	1,576.66	3,121.59
深圳市润投资咨询有限公司	-	673.34	-
青岛城投新城开发建设有限公司	-	667.16	-
青岛嘉宏德顺置业有限公司	-	642.71	-
建发房地产集团有限公司	-	513.42	5,748.39
阳光城集团浙江置业有限公司	-	315.37	1,593.83
绍兴花美房地产开发有限公司	-	77.29	-
常州路劲房地产开发有限公司	-	62.19	943.68
武汉嘉晨置业合伙企业（有限合伙）	-	-	18.64
昆明众森建设项目管理合伙企业（有限合伙）	-	-	-
苏州华融企业管理咨询中心（有限合伙）	-	-	4.39
昆明兆鼎财务管理合伙企业（有限合伙）	-	-	-
南京市中隽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	-	-	4.48
长沙雅颂房地产咨询合伙企业（有限合伙）	-	-	6.59
北京嘉晨置业合伙企业（有限合伙）	-	-	12.63
重庆得胜建设项目管理合伙企业（有限合伙）	-	-	-
宁波中旻投资管理合伙企业（有限合伙）	-	-	8.36
杭州旌杭企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	-	-	0.51

关联方	2022年	2021年	2020年
中汇（深圳）咨询管理合伙企业（有限合伙）	-	-	-
中雅(深圳)咨询管理合伙企业（有限合伙）	-	-	0.35
惠州雅颂商务管理合伙企业（有限合伙）	-	-	-
重庆和美建设项目管理合伙企业（有限合伙）	-	-	7.57
青岛交信德投资合伙企业（有限合伙）	-	-	-
苏州隽御地产有限公司	-	-	2,378.36
北京茂康企业管理有限公司	-	-	1,299.75
北京富力通达房地产开发有限公司	-	-	964.47
重庆金科房地产开发有限公司	-	-	923.45
金地（集团）股份有限公司	-	-	822.77
厦门大唐房地产集团有限公司	-	-	791.53
昆明中交金盛置业有限公司	-	-	684.17
中房集团	-	-	673.93
中交一航局城市投资发展（天津）有限公司	-	-	532.17
苍南县梁辉置业有限公司	-	-	531.42
苍南鸿源置业有限公司	-	-	520.80
浙江宝龙星汇企业管理有限公司	-	-	520.80
重庆市金科宸居置业有限公司	-	-	439.50
重庆银海融资租赁有限公司	-	-	216.38
佛山香颂置业有限公司	-	-	51.50
昆明众壺建设项目管理合伙企业（有限合伙）	-	-	25.18
平阳中润股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	21.26

关联方	2022年	2021年	2020年
惠州市交融企业管理合伙企业（有限合伙）	-	-	19.35
佛山中交房地产开发有限公司	-	-	12.87
合计	<b>88,011.39</b>	<b>95,729.46</b>	<b>96,700.38</b>

## 8、收到资金使用费（利息收入）

单位：万元

关联方	2022年	2021年	2020年
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	6,109.16	-	-
苏州金闾诚置业有限公司	4,895.59	5,821.17	-
厦门保润房地产开发有限公司	3,444.58	-	-
武汉嘉秀房地产开发有限公司	2,346.98	3,230.15	-
金地（集团）股份有限公司	2,201.81	2,213.44	602.29
合肥金中京湖房地产开发有限公司	1,565.59	-	-
华润置地控股有限公司	1,498.45	1,739.04	-
中交花创（绍兴）置业有限公司	1,464.38	1,849.32	-
台州滨交房地产开发有限公司	1,347.99	-	-
重庆葆和房地产开发有限公司	1,299.80	1,373.55	-
台州滨帆房地产开发有限公司	1,181.85	-	-
郑州展腾置业有限公司	1,066.99	1,528.13	-
合肥和冉房地产开发有限公司	1,049.93	-	-
重庆铭秉房地产开发有限公司	1,042.92	634.77	-
郑州滨悦房地产开发有限公司	1,022.33	1,560.65	162.17
广州市城市建设开发有限公司	974.50	-	-
安宁金域华辉房地产开发有限公司	758.43	784.63	196.44
重庆铭勤房地产开发有限公司	757.56	443.22	-
合肥和宸房地产开发有限公司	753.18	-	-
重庆金科房地产开发有限公司	660.76	614.13	82.93
苏州华虞地产有限公司	638.71	-	-

关联方	2022年	2021年	2020年
中交云南建设投资发展有限公司	622.31	738.68	257.3 2
厦门大唐房地产集团有限公司	566.36	526.4	71.08
金华雅郡置业有限公司	290.46	-	-
重庆市金科宸居置业有限公司	287.16	287.16	64.98
厦门中泓房地产有限公司	228.77	-	-
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	100.71	253.1	2,654.89
中交立达（天津）房地产开发有限公司	72.01	723.4	904.08
北京铭海置业有限公司	70.26	762.67	3,861.28
四川雅恒房地产开发有限公司	49.23	814.71	1,259.83
云南碧桂园房地产开发有限公司	4.41	-	-
厦门悦盈企业咨询有限公司	0.60	-	-
中交富力（北京）置业有限公司	-	3,396.23	3,199.59
北京毓秀置业有限公司	-	2,121.08	4,939.15
厦门润悦雅颂房地产有限公司	-	1,426.80	3,546. 13
成都睿迹城市建设开发有限公司	-	772.45	-
云南碧桂园房地产开发有限公司	-	608.58	-
福州梁颂房地产开发有限公司	-	444.66	240.07
温州中交梁辉置业有限公司	-	171.79	282.87
昆明金玺房地产开发有限公司	-	23.42	60.3
杭州康欣置业有限公司	-	9.49	2,477.88
济南市中控股集团集团有限公司	-	-	17,640.22
苏州中交路劲地产有限公司	-	-	2,147.07
佛山香颂置业有限公司	-	-	1,449.24
佛山中交房地产开发有限公司	-	-	773.79
中交世茂（北京）置业有限公司	-	-	455.01
长沙金地金泰置业有限公司	-	-	383.55

关联方	2022年	2021年	2020年
中交富力和美（北京）置业有限公司	-	-	4.8
南京市中隼企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	-	-	0.22
合计	38,373.79	34,872.82	47,717.19

### 9、存放关联方的货币资金

单位：万元

关联方	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
中交财务有限公司	27,596.54	24,846.30	24,207.72

## 八、重大或有事项或承诺事项

### （一）发行人对外担保情况

截至2023年3月31日，公司对外担保余额为248,783.03万元，占总资产的比例为1.77%，占净资产的13.23%。具体情况如下：

单位：万元

序号	担保人	被担保方	是否存在 关联 关系	担保余额	担保 类型	被担保债务到 期时间
1	中交地产股份有限公司	佛山中交房地产开发有限公司	是	58,240.00	保证担保	2026-04-28
2	中交地产股份有限公司	佛山香颂置业有限公司	是	44,287.50	保证担保	2026-01-20
3	中交地产股份有限公司	中交立达（天津）房地产开发有限公司	是	11,929.90	保证担保	2023-12-20
4	中交地产股份有限公司	厦门中泓房地产有限公司	是	30,018.60	保证担保	2028-03-24
5	中交地产股份有限公司	厦门中泓房地产有限公司	是	35,088.00	保证担保	2028-03-24

序号	担保人	被担保方	是否存在关联关系	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
6	中交地产股份有限公司	厦门中泓房地产有限公司	是	20,553.00	保证担保	2028-03-24
7	中交地产股份有限公司	郑州滨悦房地产开发有限公司	是	1,139.20	保证担保	2023-12-15
8	中交地产股份有限公司	武汉嘉秀房地产开发有限公司	是	12,012.84	保证担保	2024-11-25
9	中交地产股份有限公司	武汉嘉秀房地产开发有限公司	是	14,462.84	保证担保	2024-11-28
10	中交地产股份有限公司	武汉嘉秀房地产开发有限公司	是	4,820.77	保证担保	2025-04-28
11	中交地产股份有限公司	成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	是	2,643.44	保证担保	2040-04-26
12	中交地产股份有限公司	厦门保润房地产开发有限公司	是	13,586.94	保证担保	2026-07-11
合计				<b>248,783.03</b>		

发行人除为联合经营公司因经营需要而提供担保之外，发行人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。

截至本募集说明书签署日，以上对外担保无重大不利变化。

## （二）重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

截至报告期末，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。发行人及控股子公司不存在影响本期发行的重大行政处罚事宜。

### （三）重大承诺事项

#### 1、资产负债表日存在的股改承诺

公司原控股股东中住地产在《股权分置改革说明书》中特别承诺：其在 2008 年定向发行中认购的股份自公司股权分置改革实施之日起的三十六个月之内不上市交易或转让；自其持有的发行人股份锁定期满之日起，若发行人股价未达到 20 元/股，中住地产将不通过证券交易所出售其所持的股份。

2018 年 12 月，地产集团吸收合并中住地产，中住地产持有的中交地产股份已完成过户登记，地产集团成为中交地产控股股东。该承诺由地产集团承接并继续履行。

#### 2、其他重大承诺

截至 2022 年 12 月 31 日，中交地产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。

## 九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2023 年 3 月末，公司受限资产主要为本公司及下属公司按规定缴存的住房基金、项目保证金、按揭保证金、偿债受限资金以及预售监管资金等、因借款而抵押的存货、投资性房地产、固定资产等，具体情况如下：

单位：万元

受限资产	账面价值	受限原因
货币资金	292,745.05	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
存货	3,350,155.01	抵押或质押以取得银行借款或其他借款
投资性房地产	2,301.20	抵押或质押以取得银行借款或其他借款
固定资产	1,084.11	抵押或质押以取得银行借款或其他借款
<b>合计</b>	<b>3,646,285.37</b>	

截至 2023 年 3 月末，除上述披露的受限资产之外，发行人无应披露而未披露的其他可对抗第三人的优先偿付负债。

## 十、投资控股型架构对偿债能力的影响

发行人为投资控股型企业，具体业务主要由子公司负责运营。

从资产构成来看，发行人母公司主要业务由子公司负责运营，因此长期股权投资为母公司主要资产，报告期各期末，母公司长期股权投资账面价值分别为986,271.98万元、1,131,367.91万元、1,124,909.88万元和1,124,744.02万元，分别占母公司资产总额26.51%、25.86%、23.97%和24.55%。母公司报告期内投资净收益为68,513.36万元、85,470.73万元、102,867.95万元和-165.86万元，报告期内主要营业利润来源于投资收益。

### 1、母公司资产受限情况

受限资产方面，截至2023年3月末，发行人母公司受限资产账面价值总额为零，发行人合并口径受限资产均来自子公司。

### 2、母公司资金拆借情况

资金拆借方面，截至2023年3月末，发行人母公司其他应收款2,516,350.62万元，均为经营性其他应收款。

### 3、母公司有息负债情况

有息负债方面，截至2023年3月末，发行人母公司有息负债合计为1,049,216.27万元。

#### 截至2023年3月末母公司有息负债情况

单位：万元、%

项目	金额	占比
一年内到期的非流动负债	521,777.58	49.73
长期借款	68,670.00	6.55
应付债券	458,768.69	43.72
<b>合计</b>	<b>1,049,216.27</b>	<b>100.00</b>

### 4、对核心子公司控制力

发行人主要子公司详见本募集说明书之“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人权益投资情况”中主要子公司情况。发行人通过股权控制、委派或选举董事及重要高级管理人员等方式，从而实现对核心子公司的控制，发行人在主要人员任命、重大事项管理等方面对核心子公司控制力均较强。为对下



属子公司资产、人员、财务进行内部控制，对子公司的财务人员、资金管理、会计核算、财务报告的出具、内部财务管理制度等方面进行规范，提升下属子公司在资产、人员和财务管理方面的规范性与控制力。

## 5、子公司分红政策

### （1）现金分红的条件和比例

采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利，在公司当年盈利且累计未分配利润为正数的前提下，公司每年度至少进行一次利润分配。在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。

现金分红条件为公司实施现金利润分配应至少同时满足弥补亏损和提取法定公积金、盈余公积金后，如无重大投资计划或重大现金支出发生的条件。重大投资计划或重大现金支出是指公司未来十二个月拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 30% 或经审计资产总额的 20%。

每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 10%，且任意连续三年以现金方式累计分配的利润原则上应不少于该三年实现的年均可分配利润的 30%。

### （2）发放股票股利的具体条件

公司具体分红时，优先采用现金分红方式；在公司经营状况良好，满足现金分红比例的前提下，公司可以采取发放股票股利的方式分配利润。公司在确定以股票方式分配利润的具体金额时，应当充分考虑以股票方式分配利润后的总股本是否与公司目前的经营规模、盈利增长速度相适应，并考虑对未来债权融资成本的影响，以确保利润分配方案符合全体股东的整体利益和长远利益。

综上所述，发行人对子公司经营策略及分红方式有着较强的控制力，发行人下属的经营主体的利润分配政策均在综合考虑整个公司合并报表范围的整体利润情况的前提下，由发行人根据公司整体的考量进行适当调整。未来，发行人将进一步提高公司内部资金统筹效率，优先保障本期债券资金的本息兑付，在合并范围内统筹安排各经营主体的利润分配事项。

## 6、报告期母公司收到分红情况

最近三年及一期，发行人母公司取得投资收益所收到的现金分别为 136,727.82 万元、105,881.86 万元、186,435.41 万元和 7,618.33 万元。发行人重要子公司已在公司章程中约定分红政策，相关政策合理，能够有效保障发行人的偿债能力。

综上所述，发行人虽然是投资控股型架构，发行人对子公司经营策略及分红方式有着较强的控制力，偿债资金来源不存在重大不确定性，故投资控股型架构对偿债能力的影响预计较为有限。

## 第六节 募集资金运用

### 一、募集资金运用计划

#### （一）本次债券的募集资金规模

经发行人董事会、股东大会审议通过，并经中国证监会注册（证监许可〔2022〕1831号），本次债券发行总额不超过30亿元（含30亿元），采取分期发行。

本期债券发行规模为不超过7亿元（含7亿元），募集资金用途为偿还公司到期的“20中交债”公司债券本金。

#### （二）本期债券募集资金使用计划

本期债券发行规模为不超过7亿元（含7亿元），募集资金用途为偿还公司到期的“20中交债”公司债券本金。具体如下：

单元：万元

证券名称	起息日	赎回时间	到期时间	当前余额	兑付本金合计
20中交债	2020-08-05	2023-08-05	2025-08-05	70,000.00	70,000.00
合计				<b>70,000.00</b>	<b>70,000.00</b>

#### （三）募集资金使用计划和管理制度

本期债券将采取设立募集资金专项账户的资金监管模式，受托管理人和募集资金专户的监管银行承担持续监督的义务，确保募集资金全部用于偿还公司债券本金。

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

#### （四）债券募集资金专项账户的管理安排

公司拟开设监管账户作为本期募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的

监督等措施。

#### 1、募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

#### 2、债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当定期检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，并可以对该事项进行不定期检查。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当（至少）每年对发行人进行全面回访，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行全面调查和持续关注，在每年 6 月 30 日前出具上一年度的受托管理事务报告。受托管理事务报告应当包括发行人募集资金使用及专项账户运作情况。

### （五）募集资金运用对发行人财务状况的影响

#### 1、对发行人负债结构的影响

以 2023 年 3 月 31 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的资产负债率保持不变。由于长期债务融资比例有较大幅度的提高，公司债务结构将得到一定的改善。

本期债券发行完成后，将会引起公司资产负债结构的变化。假设公司资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- （1）相关财务数据模拟调整的基准日为 2023 年 3 月 31 日；
- （2）假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金金额为 7 亿元；
- （3）假设本期债券募集资金净额 7 亿元全部计入 2023 年 3 月 31 日的资产

负债表：

（4）本期募集资金用途为偿还公司到期的“20 中交债”公司债券本金；

（5）假设本期债券在 2023 年 3 月 31 日前完成发行。

基于以上假设，本次债券发行对发行人资产负债结构的影响如下：

#### 发行人本期债券发行前后资产负债结构情况

单位：万元

项目	2023年3月末（发行前）	2023年3月末（发行后）	模拟增减变动
流动资产	13,173,424.84	13,173,424.84	-
非流动资产	850,625.82	850,625.82	-
<b>资产总计</b>	<b>14,024,050.65</b>	<b>14,024,050.65</b>	-
流动负债	7,414,123.64	7,344,123.64	-70,000.00
非流动负债	4,729,769.91	4,799,769.91	70,000.00
<b>负债合计</b>	<b>12,143,893.55</b>	<b>12,143,893.55</b>	-
<b>资产负债率</b>	<b>86.59%</b>	<b>86.59%</b>	-

#### 2、对于发行人短期偿债能力的影响

公司合并财务报表的流动比率和速动比率将由发行前的 1.78 和 0.31 增加至发行后的 1.79 和 0.32，均有所提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

## 二、前次公司债券募集资金使用情况

截至本募集说明书签署日，发行人已发行公司债券募集资金使用情况如下：

获批情况	发行情况	发行规模（亿元）	起息日	到期日	募集资金用途
于 2022 年 8 月 16 日获得中国证券监督管理委员会“证监许可[2020]1831 号”文同意注册公开发	22 中交 01	3.00	2022-12-20	2024-12-20	偿还公司到期金融机构借款，与募集说明书约定一致。
	23 中交 01	10.00	2023-03-14	2025-03-14	用于偿还公司到期金融机构借款和

行面值不超过 30 亿元的公司债券					暂时性补充流动资金，与募集说明书约定一致。
	23 中交 02	7.00	2023-04-06	2025-04-06	用于偿还公司到期金融机构借款和暂时性补充流动资金，与募集说明书约定一致。

### 三、本期公司债券募集资金使用承诺

公司承诺，将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不转借他人使用，不用于房地产业务购买土地，不用于弥补亏损和非生产性支出。

## 第七节 备查文件

### 一、备查文件内容

本募集说明书供投资者查阅的有关备查文件如下：

- （一）发行人最近三年及一期的财务报告及审计报告；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议。

### 二、备查文件查阅地点

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

#### 1、中交地产股份有限公司（发行人）

地址：重庆市江北区观音桥建新北路 86 号

电话：023-67530016

传真：023-67530016

联系人：张颖

#### 2、国新证券股份有限公司（牵头主承销商）

地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 18 号中国人保寿险大厦 16 层

电话：010-85556351

传真：010-85556405

联系人：高培、张昕艺、胡洋、张弛、刘佳祺、闫人杰

#### 3、中国国际金融股份有限公司（联席主承销商）

地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

电话：010-65051166

传真：010-65051156

联系人：任意、程达明、沈亚雄、闫汝南、刘振东、芮文栋、杨云帆、张

路灿、徐雨桐

### 三、备查文件查询网站

在本期债券发行期内，投资者可以访问深圳证券交易所网  
(<http://www.szse.cn>) 查阅本募集说明书。



（本页无正文，为《中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书摘要》之盖章页）



中交地产股份有限公司

2023 年 7 月 17 日