

中交地产股份有限公司

2023 年度报告

2024 年 4 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人李永前、主管会计工作负责人刘兵及会计机构负责人(会计主管人员)陈少国声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求。

公司已在本报告中详细描述了公司所面临的风险，敬请查阅本报告“经营情况讨论与分析”等章节中关于公司未来发展可能面临的风险因素。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 管理层讨论与分析.....	11
第四节 公司治理	31
第五节 环境和社会责任.....	51
第六节 重要事项	52
第七节 股份变动及股东情况.....	69
第八节 优先股相关情况.....	75
第九节 债券相关情况.....	76
第十节 财务报告	81

备查文件目录

- （一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- （二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- （三）报告期内在巨潮资讯网上公开披露过的公司公告。

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	中交地产股份有限公司
中交集团	指	中国交通建设集团有限公司
地产集团	指	中交房地产集团有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
深交所	指	深圳证券交易所
报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
本报告	指	本公司 2023 年度报告

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	中交地产	股票代码	000736
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	中交地产股份有限公司		
公司的中文简称	中交地产		
公司的外文名称（如有）	CCCG Real Estate Corporation Limited		
公司的外文名称缩写（如有）	CREC		
公司的法定代表人	李永前		
注册地址	重庆市江北区建新北路 86 号		
注册地址的邮政编码	401147		
公司注册地址历史变更情况	不适用		
办公地址	重庆市渝北区洪湖东路 9 号财富大厦 B 座 9 楼		
办公地址的邮政编码	401120		
公司网址	https://www.cccgrealestate.com/		
电子信箱	zfdc000736@163.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	田玉利	王婷
联系地址	重庆市渝北区洪湖东路 9 号财富大厦 B 座 9 楼	重庆市渝北区洪湖东路 9 号财富大厦 B 座 9 楼
电话	023-67530016	023-67530016
传真	023-67530016	023-67530016
电子信箱	zfdc000736@163.com	zfdc000736@163.com

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	www.cninfo.com.cn
公司披露年度报告的媒体名称及网址	中国证券报、证券时报、证券日报、上海证券报
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

四、注册变更情况

统一社会信用代码	915000002028133840
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	<p>公司于 1997 年 4 月在深圳证券交易所上市，主营业务（经营范围）：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（国家有专项管理规定的除外）。</p> <p>公司在 2008 年 12 月完成重大资产重组，主营业务（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（国家有专项管理规定的除外）。</p>
历次控股股东的变更情况（如有）	<p>1997 年 4 月：公司在深圳证券交易所上市，控股股东为中国重庆国际经济技术合作公司；</p> <p>1999 年 6 月：第一大股东变更为北京中经四通信息技术发展有限公司；</p> <p>2008 年 12 月：控股股东变更为中住地产开发有限公司；</p> <p>2018 年 12 月：控股股东变更为中交房地产集团有限公司。</p>

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 16 层
签字会计师姓名	王静、章芳

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2023 年	2022 年	本年比上年增减	2021 年
营业收入（元）	32,468,131,061.09	38,467,048,797.06	-15.59%	14,542,468,950.72
归属于上市公司股东的净利润（元）	-1,673,099,491.28	33,939,531.69	-5,029.65%	235,645,387.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-1,719,271,407.36	-186,304,312.77	-822.83%	-432,390,724.28
经营活动产生的现金流量净额（元）	7,048,582,150.05	2,934,839,946.48	140.17%	-4,451,995,692.73
基本每股收益（元/股）	-2.41	0.05	-4,920.00%	0.34
稀释每股收益（元/股）	-2.41	0.05	-4,920.00%	0.34
加权平均净资产收益率	-68.21%	1.03%	降低 69.24 个百分点	7.47%
	2023 年末	2022 年末	本年末比上年末增减	2021 年末
总资产（元）	122,643,867,000.04	137,307,213,180.51	-10.68%	141,962,471,759.40
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,615,606,279.35	3,292,885,709.07	-50.94%	3,258,671,253.56

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

扣除非经常性损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

项目	2023 年	2022 年	备注
营业收入（元）	32,468,131,061.09	38,467,048,797.06	-
营业收入扣除金额（元）	59,093,631.11	90,626,810.07	与主营业务无关的收入
营业收入扣除后金额（元）	32,409,037,429.98	38,376,421,986.99	-

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	2,700,616,798.33	6,062,249,979.05	2,787,470,726.56	20,917,793,557.15
归属于上市公司股东的净利润	-201,892,968.86	-366,617,240.71	-463,188,438.72	-641,400,842.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-209,446,154.36	-377,718,962.53	-468,033,366.60	-664,072,923.87
经营活动产生的现金流量净额	-1,355,834,355.29	4,350,803,787.55	1,424,333,278.82	2,629,279,438.97

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

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

	2023 年金额	2022 年金额	2021 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	2,637,878.51	879,766.60	145,678.00	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	413,242.36	3,902,997.75	1,442,349.18	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	64,869,526.96	94,292,608.08	89,445,859.96	
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	-	-	-	
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	8,627,830.18	3,320,754.70	2,354,096.69	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,302,026.93	-65,857,423.91	6,154,709.69	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	245,013,112.41	5,715,383.38	
处置成本法核算的长期股权投资取得的投资收益	-	-	38,483,759.72	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-	767,383,849.72	
其它	27,639,389.82	-	-	
处置权益法核算的长期股权投资取得的投资收益	-	-	-	
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	-	542,782.51	17,404,644.63	
减：所得税影响额	21,742,616.86	26,836,723.63	226,532,962.38	
少数股东权益影响额（税后）	31,971,307.96	35,014,030.05	33,961,256.47	
合计	46,171,916.08	220,243,844.46	668,036,112.12	-

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况:

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处的行业情况

宏观经济层面，2023 年全球经济面临不确定性的大背景，中央经济工作会议定调经济工作要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，多出有利于稳预期、稳增长、稳就业的政策，在转方式、调结构、提质量、增效益上积极进取，我国经济韧性强、潜力大，是房地产行业稳定发展的坚实基础。行业发展层面，2023 年房地产行业调控政策转向，政策环境宽松导向鲜明，全国住房城乡建设工作会议指出，要稳定房地产市场，要构建房地产新发展模式。从供求关系看，房地产市场供求关系已发生变化，呈现新的特征，市场总量上供给充足，库存项目需要进一步盘活，同时，因城镇化减速和新增人口减少，区域分化明显，一二线城市核心区域土地供给不足，但购房者的购房需求、租房者的租赁意愿仍较强，三四线城市当前库存处于高位，但需求有限。

二、报告期内公司从事的主要业务

报告期内，公司从事的主营业务未发生重大变化，公司主营业务为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。公司产品类型以满足刚需和改善性住宅需求为主，辅以商业、公寓、产业园、特色小镇、城市综合体等；产品以“美好生活营造者”为品牌愿景，以“产品向美、始于颜值、终于体验”为产品理念，打造中交地产特色产品谱系，形成产品力+服务力的竞争优势。

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，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。

新增土地储备项目

序号	地区	项目名称	权益比例	土地用途	占地面积（万 m ² ）	计容建筑面积（万 m ² ）	土地取得方式	土地价款（亿元）	权益价款（亿元）
1	成都	天府麓山66亩	100%	住宅	4.40	8.79	招拍挂	11.08	11.08
2	合肥	合肥市包河区淝河板块BH202313号地块	100%	住宅	5.31	12.74	招拍挂	16.62	16.62
合计					9.71	21.53	-	27.70	27.70

累计土地储备情况

截至报告期末，公司持有房地产项目 117 个，土地总面积 1,071.40 万平方米，在建及待建面积 1,200.98 万平方米。

序号	项目名称	权益比例	土地面积（m ² ）	总计容建筑面积（m ² ）	在建及待建面积（m ² ）
1	北京上东郡	37%	60,678	160,145	35,281
2	北京亦庄橡树湾	51%	99,023	215,924	0
3	石家庄中交财富中心	51%	20,030	125,126	0
4	济南中交南山溪园	20%	174,840	330,635	268,108

5	青岛中交阳光屿岸	100%	144,564	202,389	0
6	青岛中交海洋科技城	39.95%	50,977	185,596	84,096
7	北京中交富力雅郡	50%	99,493	218,333	0
8	北京樾熙府	49.90%	59,488	126,263	0
9	北京海淀幸福里（北）	20%	48,727	107,538	0
10	北京海淀幸福里（南）	10%	67,310	162,844	170,925
11	北京昌平北清云际	49.99%	67,586	149,027	241,179
12	北京市昌平奥森春晓	48.99%	31,538	88,306	135,810
13	苏州大运河府	35.70%	52,468	136,308	0
14	苏州中交九雅花园	69.86%	49,522	89,115	0
15	苏州中房颐园	70%	104,546	250,616	0
16	苏州中交璟庭	70%	62,072	151,998	0
17	苏州和风春岸花园	60%	29,678	47,433	0
18	苏州璞玥风华	35.70%	94,545	189,037	0
19	苏州春映东吴	69.93%	47,544	109,271	24,687
20	苏州晴翠璟园	49%	51,532	118,483	60,689
21	常熟及第阁	33.30%	66,686	146,393	0
22	常熟七溪庭	60%	27,434	35,664	0
23	杭州悦美庐	100%	47,742	95,404	0
24	杭州中交财富中心	100%	14,114	56,457	0
25	嘉兴中交四季美庐	100%	75,324	117,429	0
26	绍兴中交春风十里	100%	197,225	236,670	389,503
27	绍兴朗清园	99.95%	49,121	50,103	0
28	南京中交荣域家园	70%	175,269	452,186	0
29	南京中交路劲山语春风	59.90%	82,991	184,289	82,163
30	南京翠语江岚	50.90%	33,349	83,368	91,827
31	宜兴中交花溪山	30%	33,845	37,068	0
32	大丰中交美庐城	100%	67,506	167354	0
33	宁波中交君玺	70%	46,088	96,850	0
34	宁波中交月湖美庐	70%	58,312	105,675	0
35	宁波中交雅郡	99.25%	11,785	25,478	0
36	宁波中交阳光城春风景里	69.80%	37,755	69,810	0
37	宁波中交玉宸园	99.95%	85,586	189,350	0
38	台州滨江中交扬帆湖畔云邸	35%	49,519	108,937	144,796

39	台州滨江中交杨帆锦绣云邸	35%	42,438	93,363	126,650
40	温州中交御墅	70%	23,874	65,950	0
41	舟山中交成均雅院	51%	37,308	93,184	0
42	舟山中交成均云庐	50.75%	36,510	91,217	0
43	杭州中交理想时代芳华	50%	37,738	75,427	0
44	温州塘河上品苑	25%	43,897	117,564	0
45	舟山中交南山美庐	34%	158,815	326,685	0
46	嘉兴湖畔春晓	100%	66,326	119,387	180,531
47	金华澄庐项目	48.93%	46,490	55,788	94,861
48	惠州中交香颂花园	51%	62,175	136,129	0
49	惠州中交和风春岸	99.50%	41,204	123,423	0
50	厦门保利中交云上	48.99%	56,239	168,690	0
51	厦门中交国贸鹭原	33.93%	36,204	125,999	0
52	福州中交中梁星海天宸	50.98%	37,140	85,422	0
53	东莞南城翡翠东望	9.25%	67,477	235,911	0
54	东莞四季花城	39.60%	50,325	100,622	0
55	佛山中雅江湾豪庭	47.37%	60,141	168,394	0
56	佛山中雅江湾豪园	47.37%	50,692	141,929	109,388
57	厦门公元九里	51%	39,194	113,595	0
58	惠州紫薇春晓花园	99.96%	122,084	341,835	446,032
59	惠州博罗滨江地块	99.95%	43,608	122,009	157,202
60	玉林中交雅郡	40%	55,899	221,139	0
61	厦门天琴	19.20%	79,405	254,725	377,576
62	厦门五缘海悦	51%	43,984	87,953	124,550
63	武汉中交江锦湾	51%	51,558	192,464	0
64	武汉中交香颂	53%	77,562	135,000	102,496
65	武汉中交泓园	100%	25,425	81,341	0
66	武汉中交越秀知园	51%	111,141	144,483	0
67	武汉交越秀中交星汇园	49%	16,235	49,000	0
68	武汉中交澄园	100%	12,430	122,000	179,535
69	郑州滨河春晓春熙苑	60%	24,029	60,380	0
70	郑州翠语紫宸	100%	23,936	59,798	0
71	郑州滨河春晓晓月苑	40%	25,558	64,186	0
72	郑州保利金茂中交璞岸	33%	48,488	82,157	125,611

73	长沙凤鸣九章	99.90%	135,144	302,098	58,173
74	长沙中交建发松雅院	50.9%	130,157	234,282	0
75	长沙中交中央公园	80%	359,778	991,895	0
76	长沙中房F联邦	100%	157,866	372,162	0
77	长沙金地中交麓谷香颂	48.51%	45,265	162,875	0
78	长沙凤鸣东方项目	100%	54,253	162,758	202,910
79	合肥中交春风景里	100%	58,075	116,150	0
80	合肥山湖云筑	49%	75,610	133,820	191,604
81	合肥和光逸境	33%	89,103	119,443	153,974
82	合肥天珺	33%	61,182	117,362	178,342
83	合肥BH202313地块	100%	53,077	131,221	177,093
84	天津中交金梧桐公馆	51%	99,013	150,662	0
85	天津中交美庐	51%	21,083	33,733	0
86	天津中交香颂	100%	83,938	134,300	0
87	天津春风海上	40%	79,089	150,177	0
88	雄安中交未来科创城	40%	587,571	961,244	1,424,521
89	天津春映海河	100%	53,667	119,000	63,770
90	雄安中交启园	70%	149,012	241,547	26,993
91	天津春风景里	69.95%	101,875	270,906	252,050
92	昆明中交金地中央公园	36.40%	65,463	323,953	0
93	贵阳中交春风景里	35%	183,835	459,507	449,884
94	贵阳中交绿城桃源小镇	35%	793,281	1,318,725	1,755,575
95	昆明中交锦澜府	62%	96,584	308,879	13,719
96	昆明中交锦绣雅郡	73%	117,825	299,621	0
97	昆明中交碧桂园映象美庐	50%	104,178	236,659	13,719
98	昆明中交泓园	99%	17,530	87,595	119,190
99	昆明中交碧桂园东园	51%	170,197	272,175	0
100	怒江中交碧桂园	51%	93,659	192,381	126,057
101	重庆中交中央公园	71%	518,452	1,406,627	606,119
102	重庆翰澜天辰	35%	90,075	134,979	0
103	重庆中交漫山	70%	371,894	497,200	4,239
104	重庆中交那里	40%	39,871	159,124	0
105	重庆中交金科辰光	49.60%	57,761	80,865	29,943
106	重庆西园雅集(L16)	99.50%	19,501	29,240	0

107	重庆西园雅集(L15)	84.50%	46,651	69,937	0
108	重庆拾园雅集项目	99.98%	351,219	466,429	643,417
109	重庆云上雅集	48.97%	62,153	126,890	172,995
110	重庆站前壹号北	33.00%	160,283	240,424	336,293
111	重庆站前壹号南	33.00%	84,881	127,322	140,692
112	西安中交长安里	100%	98,177	235,562	353,215
113	成都牧山美庐	50%	65,805	98,459	0
114	成都花屿岛	33%	69,999	139,584	0
115	成都未来公园	23.08%	191,607	418,494	552,568
116	成都鹭鸣九章	51%	29,602	44,399	76,602
117	成都天府九章	100%	87,436	87,900	132,620

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	本期竣工面积(m ²)	累计竣工面积(m ²)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
北京	北京上东郡	北京	住宅、商业	37.00%	2019年5月	在建	84.95%	60,678	160,145	0	199,155	651,060	579,733
重庆	重庆中交中央公园	重庆	住宅、商业	71.00%	2017年9月	在建	69.87%	518,452	1,406,876	135,678	1,405,508	1,838,019	1,198,229
厦门	公元九里	厦门	住宅、商业	51.00%	2020年8月	竣工	100%	39,194	113,595	156,681	156,681	377,946	377,946
昆明	中交锦澜府	昆明	住宅、商业	62.00%	2020年3月	在建	79.54%	96,584	308,879	339,798	339,798	412,400	379,947
慈溪	中交玉宸园	慈溪	住宅	99.95%	2020年12月	竣工	100%	85,586	189,350	248,546	248,568	305,386	305,386
武汉	越秀知园	武汉	住宅、商业	51.00%	2021年1月	竣工	100%	111,141	144,483	0	215,446	282,177	282,177
长沙	凤鸣九章	长沙	住宅、商业	99.90%	2021年3月	在建	84.77%	135,144	302,098	323,747	323,747	319,849	247,913
山东	南山溪园	山东	住宅、商业	20%	2020年2月	在建	41.97%	174,840	330,635	193,945	193,945	526,599	361,266
天津	春风景里	天津	住宅、商业	69.95%	2021年8月	在建	30.79%	101,875	270,906	112,136	112,136	626,761	450,480
苏州	春映东吴	苏州	住宅	69.93%	2020年12月	在建	84.16%	47,544	109,271	131,176	131,176	312,351	304,355

广西	玉林雅郡	广西	住宅、商业	40%	2020年3月	竣工	100%	55,899	221,139	212,540	300,312	98,984	98,984
----	------	----	-------	-----	---------	----	------	--------	---------	---------	---------	--------	--------

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售)面积 (m ²)	本期预售 (销售)面积 (m ²)	本期预售 (销售)金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
北京	北京上东郡	北京	住宅、商业	37.00%	160,145	161,356	122,895	0	68	122,854	22,458	112,221.68
重庆	重庆中交中央公园	重庆	住宅、商业	71.00%	1,406,876	1,396,895	917,267	50,842	81,753	876,282	90,543	152,512.98
厦门	公元九里	厦门	住宅、商业	51.00%	113,595	115,878	114,619	12,168	40,338	144,643	144,643	441,427.11
昆明	中交锦澜府	昆明	住宅、商业	62.00%	308,879	298,499	185,790	32,326	33,674	177,901	177,901	224,864.20
慈溪	中交玉宸园	慈溪	住宅	99.95%	189,350	183,669	115,062	25,029	48,346	108,204	108,204	205,840.73
武汉	越秀知园	武汉	住宅、商业	51.00%	144,483	141,204	105,243	14,378	26,223	97,803	97,803	173,636.55
长沙	凤鸣九章	长沙	住宅、商业	99.90%	302,098	298,197	192,128	53,322	55609	182,718	182,718	172,017.43
山东	南山溪园	山东	住宅、商业	20%	330,635	426,306	426,304	0	0	85,867	85,867	135,154.73
天津	春风景里	天津	住宅、商业	69.95%	270,906	260,603	85,730	56,616	108,795	0	0	0
苏州	春映东吴	苏州	住宅	69.93%	109,271	111,989	57,495	26,809	72,367	46,183	46,183	119,542.48
广西	玉林雅郡	广西	住宅、商业	40%	221,139	222,416	190,179	44,689	27,266	163,504	116,633	67,255.71

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
深圳百门前工业区	深圳	工业厂房及宿舍	100.00%	190,845.68	168,432.70	84.26%
中房·那里	重庆	商业	40.00%	21,126.26	12,802.51	60.8%
华通大厦B座	北京	写字楼	100.00%	2,713.77	2,713.77	100%
中交美庐天地购物中心	盐城	购物中心	100.00%	8,465	5,343	63%

土地一级开发情况

适用 不适用

融资途径 (单位: 元)

融资途径	期末融资余额	融资成本区间	期限结构			
			1年以内	1-2年	2-3年	3年以上

银行贷款	27,155,478,260.9 7	1.80-6.28%	10,719,296,777.91	10,285,705,866.4 9	2,354,985,616.57	3,795,490,000.00
债券	7,740,000,000.00	3.52-4.50%	440,000,000.00	6,200,000,000.00	1,100,000,000.00	-
信托融资	2,642,345,600.00	5.10-8.40%	2,092,645,600.00	549,700,000.00	-	-
控股股东方借款	16,244,140,000.0 0	0.00-8.00%	1,113,630,000.00	15,130,510,000.0 0	-	-
其他	7,246,339,389.95	0.00-8.00%	2,671,481,317.75	1,546,758,072.20	2,128,100,000.00	900,000,000.00
合计	61,028,303,250.9 2	-	17,037,053,695.66	33,712,673,938.6 9	5,583,085,616.57	4,695,490,000.00

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保 17,117,657,545.31 元。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

三、核心竞争力分析

一是具备优秀的发展资源平台优势。公司实际控制人中交集团是基础建设领域龙头企业，拥有强大的经济技术实力和投融资实力，公司作为中交集团在房地产板块唯一的 A 股上市平台，具备良好的企业背景及信用水平等条件，能够充分依托优势资源创新发展，有力保障公司主营业务持续发展和产业链延伸。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，土地储备质量较高且充足。

二是积极创新的融资能力。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，进一步优化融资结构，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。

三是科学有效的综合运营能力。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。

四是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。

四、主营业务分析

1、概述

报告期内，公司主营业务利润主要来源于房地产业务，主营业务构成未发生重大变化。

(1) 主要财务指标：截至 2023 年 12 月 31 日，公司总资产 1,226.44 亿元，较上年末降低 10.68%，归属于上市公司股东的净资产 16.16 亿元，较上年末降低 50.94%；2023 年 1-12 月实现营业收入 324.68 亿元，较上年降低 15.59%，实现利润总额 -8.06 亿元，实现归属于上市公司股东净利润-16.73 亿元。

(2) 主要经营指标：公司在 2023 年 1-12 月（全口径）实现签约销售面积 179.66 万平方米，较上年同期降低 8.23%，实现签约销售金额 373.61 亿元，较上年同期降低 18.57%，销售回款 449.79 亿元，较上年同期降低 0.23%；公司在 2023 年 1-12 月（权益口径）实现签约销售金额 273.56 亿元，较上年同期降低 7.78%，销售回款 328.81 亿元，较上年同期增加 12.87%；代建业务在 2023 年度新签货值 114.63 亿元，实现代建回款 0.52 亿元。

(3) 报告期内主营业务经营分析

强化项目管控。制定《全生命周期管理实施办法》及配套制度，全面落实高质量项目管理的工作要求和项目全生命周期管理的工作部署，开发项目全部实现全生命周期管控，实现事前计划、事中控制、事后考核的闭环管理，推动项目管理精细化；制定出台《交付管理办法》，细化了对交付工作的考核，促进项目如期实现有品质的交付；持续推动战采集采，进一步强化成本管控，锁定目标成本；迭代研发具有中交地产特色的科技社区，加大科技研发投入，持续提升科技创新能力。

提升经营质效。坚持聚焦核心城市、核心区域的投资策略，提高工作前瞻性，投资决策精准度，报告期内成功获取成都天府新区及合肥包河项目优质地块；对存货资产进行细致盘点，逐个项目拆分业态、面积、货值、单价、成本细化去化方案，科学合理分解指标任务；积极推进资本运作，发挥 A 股上市公司优势，启动向特定对象发行股票相关工作，报告期内已获得证监会注册。

优化组织架构。坚持问题导向、目标导向，针对行业发展形势与公司所处环境，对总部及所属公司组织架构进行适应性调整，提高抵御风险的能力，持续健全适应公司高质量发展战略目标所需的发展体系。

加强销售回款。积极探索数字营销，专业培训、营销赋能贯穿全年，融聚内外部力量强化营销人才队伍建设，不断提高销售及物业服务标准，提高公司销售力、交付力、产品力品质，回款质量和效率明显提升。

严格财务管理。充分利用公司债、中票、应收账款保理等多渠道拓展融资流入，未发生一笔刚性兑付逾期，守稳 AA+信用评级；严格全面预算刚性执行，费用管控成效显著；提高低成本的银行信贷和公开市场融资在金融机构融资总额中的占比，持续优化融资结构及成本；开展以销定产、以收定支工作，强化资金全面统筹和精准到日的动态管控。

推动党建引领。公司党委深入践行新时代党的建设总要求，以开展主题教育为契机，深入基层调查研究，全面加强党的领导，推动党的领导落实到基层经营管理全领域、各环节；报告期内首次发布 ESG 报告，彰显央企责任担当；加强舆情关注和管控，做好上下协同，共同维护意识形态领域稳定局面，为公司高质量发展保驾护航。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2023 年		2022 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	32,468,131,061.09	100%	38,467,048,797.06	100%	-15.59%
分行业					
房地产销售	32,231,026,229.27	99.27%	38,291,697,644.01	99.54%	-15.83%
房产租赁	89,293,928.40	0.28%	49,360,671.87	0.13%	80.90%
物业管理	10,652,072.57	0.03%	7,580,441.86	0.02%	40.52%
其他	137,158,830.85	0.42%	118,410,039.32	0.31%	15.83%
分产品					
房地产销售	32,231,026,229.27	99.27%	38,291,697,644.01	99.54%	-15.83%
房产租赁	89,293,928.40	0.28%	49,360,671.87	0.13%	80.90%
物业管理	10,652,072.57	0.03%	7,580,441.86	0.02%	40.52%
其他	137,158,830.85	0.42%	118,410,039.32	0.31%	15.83%
分地区					
华中	5,618,966,198.70	17.31%	3,882,270,708.32	10.09%	44.73%
华东	9,686,386,038.53	29.83%	11,277,614,186.13	29.32%	-14.11%
西南	3,762,592,032.10	11.59%	4,814,928,535.78	12.52%	-21.86%
西北	2,370,739,935.83	7.30%	4,815,602,813.40	12.52%	-50.77%
华南	6,139,017,416.32	18.91%	1,418,044,810.68	3.69%	332.92%
华北	4,890,429,439.61	15.06%	12,258,587,742.75	31.87%	-60.11%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产销售	32,231,026,229.27	28,933,832,107.41	10.23%	-15.83%	-12.88%	减少 3.04 个百分点

房产租赁	89,293,928.40	22,033,830.68	75.32%	80.90%	19.98%	增加 12.53 个百分点
物业管理	10,652,072.57	14,668,890.45	-37.71%	40.52%	12.64%	增加 34.09 个百分点
其他	137,158,830.85	101,195,792.52	26.22%	15.83%	73.12%	减少 24.41 个百分点
分产品						
房地产销售	32,231,026,229.27	28,933,832,107.41	10.23%	-15.83%	-12.88%	减少 3.04 个百分点
房产租赁	89,293,928.40	22,033,830.68	75.32%	80.90%	10.53%	增加 12.53 个百分点
物业管理	10,652,072.57	14,668,890.45	-37.71%	40.52%	12.64%	增加 34.09 个百分点
其他	137,158,830.85	101,195,792.52	26.22%	15.83%	73.12%	减少 24.41 个百分点
分地区						
华中	5,618,966,198.70	5,410,829,175.80	3.70%	44.73%	77.34%	减少 17.71 个百分点
华东	9,686,386,038.53	8,840,768,904.92	8.73%	-14.11%	-13.45%	减少 0.70 个百分点
西南	3,762,592,032.10	3,690,090,639.16	1.93%	-21.86%	-7.67%	减少 15.07 个百分点
西北	2,370,739,935.83	1,773,512,670.93	25.19%	-50.77%	-59.34%	增加 15.78 个百分点
华南	6,139,017,416.32	5,312,384,976.80	13.47%	332.92%	347.94%	减少 2.90 个百分点
华北	4,890,429,439.61	4,044,144,253.45	17.30%	-60.11%	-61.45%	增加 2.87 个百分点

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2023 年	2022 年	同比增减
地产销售	销售量	元	32,231,026,229.27	38,291,697,644.01	-15.83%
	生产量	元	48,485,256,744.74	38,154,782,291.66	26.83%

	库存量	元	31,118,321,214.23	13,558,882,557.98	129.51%
--	-----	---	-------------------	-------------------	---------

相关数据同比变动 30% 以上的原因说明：

适用 不适用

本期库存量变动主要原因：本期竣备完工的项目有所增加。

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

产品分类 单位：元

产品分类	项目	2023 年		2022 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
地产销售	土地成本	14,708,730,490.57	50.59%	18,722,191,845.39	56.22%	-21.44%
地产销售	建筑安装工程费	8,356,993,346.14	28.75%	8,002,682,360.09	24.03%	4.43%
地产销售	其它成本	5,867,464,036.23	20.18%	6,481,381,885.46	19.46%	-9.47%
房屋租赁、管理	折旧费	6,188,061.03	0.02%	3,248,218.96	0.01%	90.51%
房屋租赁、管理	职工薪酬	32,411,984.86	0.11%	18,292,656.63	0.05%	77.19%
房屋租赁、管理	其他	99,942,702.23	0.35%	71,967,048.96	0.23%	38.87%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

2023 年报告期新增纳入合并范围的子公司

公司名称	新增纳入合并范围的原因
厦门宏佑房地产开发有限公司	投资设立
成都朗璞置业有限公司	投资设立

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	194,354,224.48
----------------	----------------

前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	0.86%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	80,598,377.28	0.36%
2	客户二	35,021,863.20	0.16%
3	客户三	34,098,482.00	0.15%
4	客户四	22,515,329.00	0.10%
5	客户五	22,120,173.00	0.10%
合计	--	194,354,224.48	0.86%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	5,233,003,853.52
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	42.95%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	37.07%

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。

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	4,517,953,674.14	37.08%
2	供应商二	227,213,153.73	1.86%
3	供应商三	185,901,244.88	1.53%
4	供应商四	153,556,137.26	1.26%
5	供应商五	148,379,643.51	1.22%
合计	--	5,233,003,853.52	42.95%

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。

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2023 年	2022 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	1,120,492,417.80	1,062,783,681.67	5.43%	
管理费用	435,128,350.76	465,219,060.27	-6.47%	
财务费用	698,384,707.61	301,404,041.02	131.71%	本年费用化借款利息增加
研发费用	3,779,137.74	4,858,899.60	-22.22%	-

4、研发投入

√适用 □不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
基于雄安中交未来科创城碳中和示范项目的智能低碳建设和低碳运维技术体系研究	以“雄安中交未来科创城”项目作为智能低碳建设与运维技术的重要研究载体与研究基地,为推广低碳零碳负碳技术做好储备。	已验收结题	研究综述和示范区智能低碳技术研究体系、示范区内智能低碳技术的研究与运用、示范区低碳政策和机制研究、项目研究结论与建议。	推动在行业领域实现碳中和目标具有重要正向作用。
基于城市综合体的 BIM 关键技术研究与应用	通过研究 BIM 在城市综合体项目中的应用情况,形成有针对性的 BIM 成套解决方案,并依托于现有项目形成示范应用。	已验收结题	通过研究在城市综合体项目中的协同工作模式、BIM 应用需求、“BIM+”技术的结合性应用、基于 BIM 的施工管理应用与数字化交付五个方面,形成一套集团可复用的 BIM 解决方案,实现对项目的提质增效,减少管理成本。	在服务国家“数字化”及“新基建”国家战略的需求下,聚焦在房建领域中的应用 BIM 技术的基础性、共性的需求与难点,支撑建设公司在雄安新区的项目,提升公司核心竞争力。
中交地产健康人居物理环境技术体系标准研究	通过全面、系统性的研究,构建一套符合中交地产项目开发应用需求的健康人居物理环境技术体系,为项目开发从规划设计、成本招采、实施及运营等各阶段提供技术指引和支持,提升中交地产产品品质,推动中交地产科技战略落地。	已完成相关技术研究内容	搭建中交地产健康人居物理环境技术体系框架,形成健康物理环境技术系统配置标准;针对配置标准要求对中交地产集采做适配性分析及建议;并运用技术系统配置标准做试点项目落地实践。	建立公司健康技术的适配标准,节约各项目在此专项设计过程中的时间成本并节约各项目设计费用,降本提效;塑造中交产品的健康理念和产品溢价,助力品牌营销及产品销售。
《零碳住区设计标准研究》及其在中交地产应用策略	《零碳住区规划设计标准》通过构建适用于全国范围内的零碳住区的规划、设计标准技术体系,为碳中和背景下的住区布局、空间体系和设施配套提供技术依据。中交地产参编该标准的同时完成该标准在中交地产应用策略研究。	已验收	通过深入研究与总结,建立《零碳住区规划设计标准》,通过规范对住区规划、设计指引,推动住区的零碳建设步伐,发挥标准的技术支撑与指导价值;同步建立中交地产的近零碳、低碳的适配策略,全面指导零碳住区规划设计工作,为住区实现零碳目标提供科学指导,	本标准为碳中和背景下的住区布局、空间体系和设施配套提供技术依据,同时助力中交项目实现双碳目标,保持中交地产的产品创新与时代引领。
中交地产景观科技设施配置及应用技术研究	通过将暖心社区升级为智新科技社区,提出“生趣互联”、“温暖安心”、“友好健康”三大主张,定制化社区底盘,将科技设施在景	已验收	以构建社区模型电气化为目标,形成景观科技设施配置及应用技术手册,最终实现中交地产社区景观产品以科技卖点强化品牌、以系统性	在景观智慧、科技方向,整体提升社区生活的居住品质,促进中交地产产品的品牌升级,对各项目提

	观六大模块中进行全面植入。		方式构建科技产品策略与使用标准，建立地产科技景观赛道的行业标杆。	供技术支持，增加产品亮点和去化速度。
--	---------------	--	----------------------------------	--------------------

公司研发人员情况

	2023 年	2022 年	变动比例
研发人员数量（人）	14	18	-22.22%
研发人员数量占比	1.5%	1.87%	-0.37%
研发人员学历结构：			
本科	6	8	-25%
硕士	6	8	-25%
博士	2	2	0
研发人员年龄构成			
30 岁以下	2	2	0
30~40 岁	6	10	-40%
40~50 岁	6	6	0

公司研发投入情况

	2023 年	2022 年	变动比例
研发投入金额（元）	3,779,137.74	4,858,899.60	-22.22%
研发投入占营业收入比例	0.01%	0.01%	0
研发投入资本化的金额（元）	0	0	-
资本化研发投入占研发投入的比例	0	0	-

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用 不适用

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2023 年	2022 年	同比增减
经营活动现金流入小计	29,624,628,513.74	23,616,791,691.39	25.44%
经营活动现金流出小计	22,576,046,363.69	20,681,951,744.91	9.16%
经营活动产生的现金流量净额	7,048,582,150.05	2,934,839,946.48	140.17%
投资活动现金流入小计	1,547,378,593.26	5,512,745,717.03	-71.93%
投资活动现金流出小计	551,938,781.39	7,938,370,731.67	-93.05%

投资活动产生的现金流量净额	995,439,811.87	-2,425,625,014.64	-141.04%
筹资活动现金流入小计	30,147,027,216.21	43,089,844,054.74	-30.04%
筹资活动现金流出小计	37,003,826,633.74	45,678,913,960.72	-18.99%
筹资活动产生的现金流量净额	-6,856,799,417.53	-2,589,069,905.98	164.84%
现金及现金等价物净增加额	1,187,222,544.39	-2,079,854,974.14	-157.08%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

投资活动现金流入小计减少主要原因为本期合联营企业归还的借款减少。

投资活动现金流出小计减少主要原因为本期向合联营企业提供的借款减少。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

本公司为房地产开发企业，项目开发投入大、周期长，开发产品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。

五、非主营业务分析

适用 不适用

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2023 年末		2023 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	12,009,553,157.76	9.79%	10,481,700,487.78	7.63%	2.16%	-
应收账款	98,992,729.60	0.08%	28,677,900.25	0.02%	0.06%	-
合同资产	20,696,728.64	0.02%	3,849,438.38	0.00%	0.02%	-
存货	93,256,400,536.32	76.04%	106,943,087,105.84	77.89%	-1.85%	-
投资性房地产	375,724,116.16	0.31%	344,446,431.78	0.25%	0.06%	-
长期股权投资	5,172,466,346.32	4.22%	5,221,804,178.54	3.80%	0.42%	-
固定资产	114,425,499.72	0.09%	119,624,587.06	0.09%	0.00%	-
使用权资产	31,729,439.26	0.03%	45,081,529.66	0.03%	0.00%	-
短期借款	1,468,322,249.38	1.20%	2,025,906,298.88	1.48%	-0.28%	-
合同负债	21,573,280,500.03	17.59%	27,783,896,806.68	20.23%	-2.64%	-

长期借款	18,085,881,483.06	14.75%	20,985,074,851.91	15.28%	-0.53%	-
租赁负债	16,442,835.95	0.01%	16,179,498.51	0.01%	0.00%	-

境外资产占比较高

适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 衍生金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他债权投资	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他权益工具投资	53,323,085.00		11,355,490.77				3,532,405.77	56,855,490.77
金融资产小计	53,323,085.00		11,355,490.77				3,532,405.77	56,855,490.77
投资性房地产	-	-	-	-	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
上述合计	53,323,085.00		11,355,490.77				3,532,405.77	56,855,490.77
金融负债	81,998,865.25	-71,456,786.82						10,542,078.43

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	2023 年 12 月 31 日
货币资金	2,140,630,332.84
存货	24,435,853,431.85
投资性房地产	88,234,582.79
固定资产	10,085,454.31

货币资金用作按规定缴存的住房基金、预售监管资金、项目保证金以及按揭保证金等而所有权或使用权受到限制；存货用于抵押或质押以取得银行借款、其他借款或诉讼纠纷而所有权或使用权受到限制；投资性房地产及固定资产用于抵押以实现融资租赁。

七、投资状况分析

1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（万元）	上年同期投资额（万元）	变动幅度
64,392.00	324,824.79	-80.18%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	权益比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
厦门宏佑房地产开发有限公司	房地产开发	新设	403,920,000	100%	自筹	-	长期	房地产开发	已设立	-	-	否	2023 年 01 月 31 日	2023-012
厦门宏佑房地产开发有限公司	房地产开发	引入合作方	-	51%	自筹	厦门兆厦弘汇投资有限公司	长期	房地产开发	工商变更已完成	-	-	否	2023 年 05 月 19 日	2023-070
合计	--	--	403,920,000	--	--	--	--	--	--	-	-	--	--	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响较大的参股公司情况单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
厦门润昀房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	805,500,000.00	1,544,892,655.84	1,296,556,105.75	4,414,271,130.79	657,796,605.05	493,692,153.64
中交花创(绍兴)置业有限公司	子公司	房地产开发	800,000,000.00	4,312,847,160.87	1,105,104,660.49	4,293,901,886.27	491,103,525.00	368,300,017.38
重庆中交西南置	子公司	房地产	250,000,000.00	5,064,833,803.24	1,801,044,862.27	1,529,109,521.25	350,728,260.52	262,550,158.47

业有限公司		开发						
中交城市发展 (山东)有限公司	子公司	房地产 开发	100,000,000.00	2,866,658,265.67	228,195,194.49	1,351,547,263.86	209,290,194.58	156,870,794.58
慈溪中交港城置 业有限公司	子公司	房地产 开发	100,000,000.00	1,505,998,729.19	205,616,226.60	2,058,407,262.23	166,527,076.50	124,905,928.55

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
厦门宏佑房地产开发有限公司	新设	无重大影响
成都朗璞置业有限公司	新设	无重大影响

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

未来发展的展望

中央经济工作会议定调 2024 年经济工作要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，多出有利于稳预期、稳增长、稳就业的政策，在转方式、调结构、提质量、增效益上积极进取。综合来看，我国发展面临的机遇大于挑战，经济回升向好、长期向好的基本趋势没有改变，2024 年调控政策或将从继续优化调整核心城市房地产政策、稳妥处置房企风险，做好保交楼、整治房地产市场秩序等方向发力。房地产仍然是国民经济的重要组成部分，是居民的核心资产，存量时代购房者需求逐步向功能、品质改善转化。未来房地产调控政策也将进一步支持稳定房地产市场发展，因城施策、一城一策、精准施策，满足刚性和改善性住房需求。房地产企业需坚持苦练内功，持续提升核心竞争力，提升穿越行业周期能力，推动实现可持续的高质量发展。

面临风险及应对措施

1、外部风险：房地产市场恢复仍依赖于购房者预期修复程度，新房销售市场依然面临压力；房地产企业投资力度下滑，行业分化继续加剧。

应对措施：紧跟政策导向，分析趋势，因城施策，聚焦主营业务可持续发展和资金流安全；提升运营质效，创新业务发展模式；严控成本管理，提高品牌竞争力；推动资本运作，优化公司资本结构，积极寻求公司主营业务高质量发展和增长。

2、内部风险：主营业务整体毛利率有所下滑，产品溢价能力还不足；资产负债率偏高、商业运营整体专业能力偏弱。

应对措施：投资进一步向核心城市和区域聚焦，突出效益优先，实现高质量投资拓展，探索新的增长点，做好项目全生命周期管理和全成本管控，向管理和品质要效益；持续优化融资结构，采取多元化融资方式，控制有息负债规模的增长速度；加强协同，落实成本管控，有效提升项目整体开发运营能力；强化财务管理，做好风险防控，增强公司抗风险能力。

发展战略和经营规划

新的一年，公司将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，落实高质量发展工作部署，做强投资，降本增效，盘活存量，加速去化，加快推动资本运作，全力推进公司平稳运行。

聚焦效益优先，提升资产质量。结合国家区域政策引领，投资工作聚焦核心城市和区域，坚持住宅为主、现金为王的基本理念，在长三角、大湾区、京津冀、成渝、国家中心城市的基础上，进一步向城市核心聚焦，在保障投资收益指标的前提下，优选体量适中的可快速周转的优质项目，推动土储结构持续优化；梳理各类资产，分类施策，加速推进存货去化与盘活，坚持价值创造导向；夯实责任担当，深化工程管理体系改革力度，加大对在施项目的检查力度，以点带面提升品质，确保项目按时完成、保质保量达成竣备交付；坚持降存量、控增量的原则，落实过程管控，建立长效机制，扩大做实资产实效。

坚持以质提效，提升管理能力。完善项目全生命周期管理体系，形成协作机制和监督合力，压实项目全生命周期管理责任，形成“监控-评价-纠偏-考核”的全生命周期管理闭环；深入挖掘降本潜力，完善成本管控重点指标，建立日常监控及动态检查机制，深化集采战采，提升采购管理和供应链管理水平，有效降低成本；加强产品标准化体系建设，深入开展品质提升专项工作，进一步打造具有中交地产特色的产品线；统筹好发展和安全，抓实抓细安全生产工作，坚持红线意识和底线思维，强化督查、监管、评价、考核有机结合，确保安全质量环保形势平稳。

继续深化改革，增强内生动力。时刻关注宏观调控政策、城市发展趋势，提高政策分析和大势研判能力，为战略落地和科学决策提供依据，加大对重点指标、业务和项目的监管，严格配套考核体系；加强公司层面董事会建设，进一步落实董事会职权，强化专门委员会在董事会决策中的专业支持；积极对接资本市场，依法合规稳步推进非公开发行股票工作，强化投资者关系管理，建立多层次良性互动机制；推动适应性组织建设，完善薪酬考核分配体系，在推进市场化人才引进的同时，进一步挖潜内部人才价值，继续提升核心人才队伍素质，为公司中长期战略落地提供人才支持。

筑牢发展防线，确保安全稳定发展。进一步完善重大经营风险防控体系，防控重点领域风险；持续优化负债结构，降低融资成本，保证公司整体现金流安全；开拓创新融资，构建多元化的融资体系，助力盘活存量资产；构建以合同管理为主线、法治建设为保障、风险内控为手段、合规管理为底线的法治管理体系，提升公司法制化水平；提升审计整改成效，将审计检查、巡视巡查作为补齐公司管理短板、促进管理水平提升的契机，标本兼治推动公司高质量发展。

加强党建工作，凝聚发展合力。围绕企业高质量发展中心任务，充分发挥国有企业政治优势和组织优势，大力弘扬爱岗敬业精神、拼搏奋斗精神；持续加强企业文化建设，凝聚以高质量发展为核心、汇聚强大正能量的企业文化合力；聚焦公司主业，发挥与职能部门的协同作用，深入基层开展监督，推动执纪与业务有机融合，将全面从严治党引向纵深，为公司高质量发展提供坚实有力的作风和纪律保障。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2023年01月12日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司股价情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2023年01月04日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	并购重组情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2023年03月28日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司定增进展。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2023年01月05日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。主营业务发展情况。	-
2023年03月13日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	公司融资情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。提供已披露	-

					的定期报告及信息披露相关资料。	
2023年03月14日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	是否有并购重组。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2023年03月24日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	参股其他公司情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2023年04月04日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	同业竞争情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2023年04月19日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	财务资助情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2023年04月25日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	业务拓展情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2023年05月30日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	公司业务布局情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2023年8月22日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	公司业务发展情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2023年11月2日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	公司业绩情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《主板上市公司规范运作指引》等相关法律法规要求，严格执行公司《章程》及公司各项基本管理制度。公司基本管理制度契合政策规范和公司经营需要。公司治理实际状况符合相关法律、法规的要求，公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、恪尽职守、规范运作，切实维护了广大投资者和公司的利益。公司治理的实际情况与法律、法规等规范性文件的规定和要求基本相符，不存在重大差异。

1、关于股东与股东大会

报告期内，公司共召开 13 次股东大会会议，公司严格按照《公司法》、公司《章程》、《股东大会议事规则》等法律法规的要求，召集召开股东大会，所有股东大会均提供网络投票方式，律师现场见证并出具法律意见书；涉及公司的重大事项，由独立董事发表独立意见或召集专门会议，表决时，需回避表决的关联董事或关联股东均按规定予以回避，并及时、充分、准确披露，符合公开、公正、公平的原则，确保全体股东，特别是中小股东的合法权益不受侵害。

2、关于董事与董事会

报告期内，公司共召开 15 次董事会会议。董事会下设提名、审计、战略与执行、薪酬与考核四个专门委员会。除战略与执行委员会召集人由非独立董事担任外，其余专门委员会召集人全部由独立董事担任，其中审计委员会中有两名独立董事是会计专业人士。董事会专门委员会均按照有关工作细则的规定，定期或者不定期召开会议，就有关事项进行审议并按规定将部分事项提交董事会审议。公司董事会按照公司《章程》赋予的权利和义务认真履行职责，按照《董事会议事规则》等相关规则规范运行，各位董事忠实、诚信、勤勉的履行职责，对公司经营战略、重大投资、对外担保、富余资金调用、关联交易等事项尽责审议。公司董事会依法行使职权，平等对待所有股东，能够高效运行和科学决策。

3、关于监事与监事会

报告期内，公司共召开 5 次监事会会议。监事会的人员及结构符合国家法律、法规的规定。公司监事会按照公司《章程》赋予的权利和义务认真履行职责，按照《监事会议事规则》规范运行，本着对公司和股东负责的原则，独立行使监督和检查职

能，有效地维护了公司的利益和全体股东的合法权益。

4、关于控股股东和上市公司

公司按照《公司法》、《证券法》、公司《章程》及证券监管部门的有关规定严格规范与控股股东的关系。控股股东通过股东大会依法行使股东权利，公司拥有独立的业务和自主经营能力，控股股东与上市公司之间人员、资产、财务分开，机构、业务独立，公司财务、会计管理制度健全，公司董事会、监事会和内部机构依法独立运行。公司与控股股东的关联交易活动遵循市场原则，关联交易价格公平合理，并对交易情况予以充分披露。

5、关于内幕信息知情人

公司严格执行《信息披露管理办法》中有关内幕信息知情人管理制度的规定，严格控制内幕信息知情人范围，做好信息披露前的保密工作和内幕信息知情人登记工作，积极督促高管和内幕信息知情人严格执行保密政策，对违法违规事项保持高度警惕，维护投资者的相关利益。

6、关于信息披露与透明度

公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询；严格按照公司《章程》和《公司信息披露管理制度》等有关规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并指定《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网为公司指定信息披露媒体，确保所有股东能公平获取公司信息，公平、公正对待所有股东。

7、关于相关利益者与社会责任

公司能够充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康、稳健的发展。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面已做到完全分开。

1. 业务方面：公司具有独立完整的业务及自主经营能力。
2. 人员方面：公司有独立的劳动、人事及工资管理制度。
3. 资产方面：公司与控股股东产权关系明晰，公司的资产与控股股东明确分开。
4. 机构设置：公司有一套完整、独立的机构设置，与控股股东及其职能部门之间没有上下级关系。
5. 财务方面：公司设有独立的财会部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开设帐户。

三、同业竞争情况

适用 不适用

问题类型	与上市公司的关联关系类型	公司名称	公司性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	控股股东	中交房地产集团有限公司	国资委下属企业	中交房地产集团有限公司在2018年度通过吸收合并我司原控股股东中住地产开发有限公司100%股	已出具关于避免同业竞争承诺函（具体内容详见本报告第	进展情况详见本报告第六节“重大事项”第一项“承诺履

				权成为我司控股股东，承接原控股股东相关承诺，并就同业竞争问题出具承诺函。	六节“重大事项”第一项“承诺履行情况”相关内容。）	行情况”相关内容。
同业竞争	间接控股股东	中国交通建设集团有限公司	国资委下属企业	公司在 2023 年度启动向特定对象发行股份工作，中国交通建设集团有限公司就同业竞争问题出具承诺函	已出具关于避免同业竞争承诺函（具体内容详见本报告第六节“重大事项”第一项“承诺履行情况”相关内容。）	进展情况详见本报告第六节“重大事项”第一项“承诺履行情况”相关内容。

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2023 年第一次临时股东大会	临时股东大会	58.81%	2023 年 01 月 03 日	2023 年 01 月 04 日	《关于“十四五”战略规划的议案》
2023 年第二次临时股东大会	临时股东大会	58.84%	2023 年 02 月 01 日	2023 年 02 月 02 日	《关于为项目公司提供担保额度的议案》、《关于向关联方申请借款额度的议案》、《关于为项目公司提供财务资助额度的议案》、《关于为项目公司提供财务资助的议案》、《关于与合作方共同调用项目公司富余资金的议案》
2023 年第三次临时股东大会	临时股东大会	59.54%	2023 年 02 月 20 日	2023 年 02 月 21 日	《关于放弃相关项目商业机会的关联交易议案》
2023 年第四次临时股东大会	临时股东大会	65.15%	2023 年 03 月 13 日	2023 年 03 月 14 日	《关于公司符合向特定对象发行股票条件的议案》、《关于公司向特定对象发行股票方案的议案》、《关于公司向特定对象发行股票预案的议案》、《关于公司向特定对象发行股票发行方案论证分析报告的议案》、《关于公司向特定对象发行股票募集资金运用可行性分析报告的议案》、《关于公司向特定对象发行股票摊薄即期回报、采取填补措施及相关主体承诺的议案》、《关于公司与特定对象签署附条件生效的股份认购协议暨关联交易的议案》、《关于无需编制前次募集资金使用情况报告的说明的议案》、《关于公司未来三年(2023—2025 年)股东回报规划的议案》、《关于修订〈募集资金管理制度〉的议案》、《关于提请公司股东大会授权董事会及其授权人士全权办理本次向特定对象发行股票相关事宜的议案》
2023 年第五次临时股东大会	临时股东大会	59.77%	2023 年 04 月 03 日	2023 年 04 月 04 日	《关于与合作方共同调用项目公司富余资金的议案》、《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于发行公司债券方案的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行公司债券全部事宜的议案》
2022 年度股东大会决议公告	年度股东大会	59.85%	2023 年 04 月 28 日	2023 年 04 月 29 日	《关于〈2022 年度董事会工作报告〉的议案》、《关于〈2022 年度监事会工作报告〉的议案》、《关于计提资产减值准备和信用减值准备的议案》、《关于〈2022 年度报告〉及摘要的议案》、《2022 年度利润分配方案》、《关于与合作方共同调用项目

					公司富余资金的议案》
2023 年第六次临时股东大会	临时股东大会	58.86%	2023 年 05 月 04 日	2023 年 05 月 05 日	《关于开展信托融资业务的议案》
2023 年第七次临时股东大会	临时股东大会	58.63%	2023 年 05 月 15 日	2023 年 05 月 16 日	《关于与合作方共同调用项目公司富余资金的议案》
2023 年第八次临时股东大会	临时股东大会	58.44%	2023 年 07 月 31 日	2023 年 08 月 01 日	《关于为项目公司提供财务资助额度的议案》、 《关于与合作方共同调用项目公司富余资金的议案》
2023 年第九次临时股东大会	临时股东大会	58.35%	2023 年 09 月 15 日	2023 年 09 月 16 日	《关于计提资产减值准备和信用减值准备的议案》、《关于修订〈章程〉的议案》、《关于修订〈股东大会议事规则〉的议案》、《关于修订〈董事会议事规则〉的议案》、《关于修订〈独立董事工作制度〉的议案》、《关于修订〈监事会议事规则〉的议案》、《关于为项目公司提供担保的议案》
2023 年第十次临时股东大会	临时股东大会	52.56%	2023 年 11 月 02 日	2023 年 11 月 03 日	《关于公司符合发行公司债券的议案》、《关于发行公司债券方案的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行公司债券全部事宜的议案》、《关于与合作方共同调用项目公司富余资金的议案》
2023 年第十一次临时股东大会	临时股东大会	58.27%	2023 年 11 月 27 日	2023 年 11 月 28 日	《关于与合作方共同调用项目公司富余资金的议案》、《关于与关联方共同对项目公司减资的议案》
2023 年第十二次临时股东大会	临时股东大会	58.14%	2023 年 12 月 27 日	2023 年 12 月 28 日	《关于拟发行非公开定向债务融资工具的议案》、《关于开展应收账款保理业务的议案》、《关于拟发行中期票据的议案》、《关于与合作方共同调用项目公司富余资金的议案》、《关于为项目公司提供财务资助的议案》、《关于续聘安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为 2023 年度审计机构的议案》

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原因
李永前	董事长	现任	男	49	2019 年 12 月 31 日	2025 年 02 月 28 日	-	-	-	-	-	-
薛四敏	董事	现任	男	56	2015 年 09 月 10 日	2025 年 02 月 28 日	-	-	-	-	-	-
叶朝锋	董事	现任	男	44	2022 年 02 月 28 日	2025 年 02 月 28 日	-	-	-	-	-	-

赵吉柱	董事	现任	男	45	2022年2月28日	2025年02月28日	-	-	-	-	-	-
汪剑平	董事	现任	男	54	2022年02月28日	2025年02月28日	-	-	-	-	-	-
周健	董事	离任	男	58	2012年08月16日	2023年12月29日	-	-	-	-	-	-
刘洪跃	独立董事	现任	男	61	2020年06月01日	2025年02月28日	-	-	-	-	-	-
唐国平	独立董事	现任	男	59	2022年02月28日	2025年02月28日	-	-	-	-	-	-
谭敬慧	独立董事	现任	女	55	2022年02月28日	2025年02月28日	-	-	-	-	-	-
陈玲	监事会主席	现任	女	48	2015年09月10日	2025年02月28日	-	-	-	-	-	-
秦丽娟	监事	现任	女	49	2018年12月12日	2025年02月28日	-	-	-	-	-	-
叶瑞佳	监事	现任	女	43	2012年08月16日	2025年02月28日	-	-	-	-	-	-
汪剑平	总裁	现任	男	54	2021年06月07日	2025年02月28日	-	-	-	-	-	-
孙卫东	执行总裁	现任	男	54	2020年06月07日	2025年02月28日	-	-	-	-	-	-
徐爱国	执行总裁	现任	男	58	2021年12月03日	2025年02月28日	-	-	-	-	-	-
田玉利	董事会秘书	现任	男	46	2011年08月10日	2025年02月28日	-	-	-	-	-	-
刘兵	财务总监	离任（于2024年4月2日离任）	女	55	2016年09月08日	2024年04月02日	-	-	-	-	-	-
梅瑰	财务总监	现任	男	45	2024年04月02日	2025年02月28日						
何平	副总裁	现任	男	50	2022年03月04日	2025年02月28日	-	-	-	-	-	-
王剑	副总裁	现任	男	46	2022年03月04日	2025年02月28日	-	-	-	-	-	-
合计	--	--	--	--	--	--	-	-	-	-	-	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

√是 □否

董事会于 2023 年 12 月 29 日收到公司董事周健先生的书面辞任函，由于工作变动原因，周健先生申请辞去公司董事、董事会战略与执行委员会委员职务。周健先生关于辞去公司董事、董事会战略与执行委员会委员职务的申请于公司董事会收到辞任函之日起生效。申请生效之后，周健先生不再担任公司任何职务。

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
周健	董事	辞职	2023 年 12 月 29 日	由于工作变动原因提出辞职

2、任职情况

(1) 公司现任董事主要工作经历

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：2016 年 7 月至 2018 年 8 月，任地产集团董事，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、法定代表人；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、法定代表人；2019 年 7 月至 2019 年 12 月，任地产集团董事、临时党委委员，中交地产董事、临时党委书记、总裁（法定代表人）；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（法定代表人）；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，任中交集团房地产业部执行总经理，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（法定代表人）；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（法定代表人）；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（法定代表人）、临时党委书记；2021 年 12 月至 2022 年 7 月，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（法定代表人）、临时党委书记；2022 年 7 月至 2023 年 6 月，任中交集团房地产业部执行总经理，地产集团董事长（法定代表人）、党委副书记，中房集团执行董事、党委书记，中交地产董事长（法定代表人）、党委书记。2023 年 6 月至今，任中交集团房地产业部执行总经理，地产集团董事长（法定代表人）、党委副书记，中交地产董事长（法定代表人）、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。

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（法定代表人）；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（法定代表人）、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（法定代表人）、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（法定代表人）、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 2022 年 7 月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；2022 年 7 月至 2023 年 6 月，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、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；2023 年 6 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、总经理，中交地产董事，中房集团党委书记、执行董事。

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8月任中交集团房地产业部副总经理，地产集团党委常委、总会计师；2022年8月至2023年1月，任中交集团房地产业部副总经理，地产集团党委常委、总会计师，中交鼎信股权投资管理有限公司党工委书记、董事长（法定代表人）、总经理；2023年1月至今，任中交集团房地产业部副总经理，地产集团党委常委、总会计师。2022年2月至今任中交地产董事；2020年至2022年期间曾任中交东北投资有限公司监事、中交西北投资发展有限公司监事、中交西南投资发展有限公司监事、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；2024年2月至今兼任中国建设会计学会第九届理事会理事。

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，任中国交通建设股份有限公司审计部总经理助理；2019年8月至2020年4月，任中国交通建设股份有限公司审计部副总经理；2020年4月至2020年12月，任地产集团临时党委委员、副总经理，中交鼎信股权投资管理有限公司董事、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，中交鼎信股权投资管理有限公司董事、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，中交鼎信股权投资管理有限公司董事长（法定代表人）、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，中交鼎信股权投资管理有限公司董事长（法定代表人）、党工委书记、总经理；2022年2月至2022年8月担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，中交鼎信股权投资管理有限公司董事长（法定代表人）、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通建设股份有限公司审计部首席专家、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。

汪剑平，男，1969年8月生，中共党员，本科学历，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。

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党委书记、董事长、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党委书记、董事长、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党委书记、董事长、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党委书记、董事长、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党委书记、董事长；2020年11月至2021年9月任重庆金融后援服务有限公司党委书记、董事长、重庆国创投资管理有限公司董事长；2021年9月至2023年12月任重庆国创投资管理有限公司党委书记、董事长；2012年8月至2023年12月兼任中交地产股份有限公司董事。

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。最近五年工作经历：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 2023 年 5 月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。

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。最近五年工作经历：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 2022 年 9 月，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 2023 年 8 月任美好置业股份有限公司独立董事；2021 年 7 月至 2023 年 10 月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。最近五年工作经历：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；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。

（2）现任监事的主要经历

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 月任地产集团财务资金部总经理；2018 年 7 月至 2018 年 11 月任地产集团副总会计师、财务资金部总经理；2018 年 11 月至 2021 年 12 月任地产集团副总会计师、财务金融部总经理；2021 年 12 月至 2023 年 5 月，任地产集团党委委员、副总会计师、财务金融部总经理；2023 年 5 月至 2023 年 6 月，任中交集团房地产业部副总经理、地产集团党委委员、副总经理、副总会计师、财务金融部总经理；2023 年 6 月至今，任中交集团房地产业部副总经理、地产集团党委委员、副总经理。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 月任地产集团风险控制中心（纪检监察部）副总经理；2018 年 11 月至 2021 年 2 月任地产集团审计部总经理；2021 年 2 月至 2021 年 8 月任地产集团审计部总经理、临时纪委委员；2021 年 8 月至 2021 年 12 月任地产集团审计法律部（监事会办公室）总经理、临时纪委委员；2021 年 12 月至今任地产集团审计法律部（监事会办公室）总经理、纪委委员；2018 年 12 月起任中交地产监事。

叶瑞佳，女，1980 年 6 月生，中共党员，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）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 月至今任中交地产职工代表监事。

（3）现任高级管理人员的主要经历

汪剑平现任公司董事兼总裁，简历详见（1）现任董事的主要经历。

孙卫东，男，1969年9月生，硕士学位，助理研究员。最近五年工作经历：2016年8月至2018年11月，任地产集团总经理助理，中房地产股份有限公司董事；2018年11月至2020年4月，任地产集团总经理助理，运营管理部总经理（兼）；2020年4月至2021年6月任中交地产副总裁，自2021年6月至今担任中交地产执行总裁。

徐爱国，男，1965年12月生，中共党员，硕士MBA学历，高级会计师。最近五年工作经历：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月任中交地产临时党委委员、执行总裁；自2022年7月至今任中交地产党委委员、执行总裁；自2024年4月起兼任中交地产总法律顾问。

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。最近五年工作经历：自2011年8月至2022年7月任中交地产股份有限公司临时党委委员、董事会秘书；自2018年11月至2024年3月兼任中交地产总法律顾问；自2022年7月至今任中交地产党委委员、董事会秘书。

刘兵，女，1968年9月生，中共党员，本科学历，工科学士，高级会计师，注册会计师。最近五年工作经历：2016年2月至2016年8月任中交地产临时党委委员、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月任中交地产临时党委委员、财务总监；2022年7月至2024年4月任中交地产党委委员、财务总监。

梅瑰，男，1979年3月生，中共党员，管理学学士，高级会计师。最近五年工作经历：2020年4月至2021年10月，任中交鼎信股权投资管理有限公司副总经理、总会计师、党工委委员；2021年10月至2023年1月，任中交鼎信股权投资管理有限公司党工委委员、总会计师（2022年9月至2023年1月借调至中交房地产集团有限公司财务金融部工作）；2023年1月至2023年6月任中交房地产集团有限公司财务金融部副总经理；2023年6月至2024年3月任中交房地产集团有限公司财务金融部总经理；2024年4月起任中交地产财务总监。

何平，男，1973年11月生，中共党员，硕士研究生学历，中级工程师。最近五年工作经历：2017年11月至2020年1月任广东珠江投资股份有限公司华北区域总经理；2020年2月至今历任中交地产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、党委委员、副总裁。

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。最近五年工作经历：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总经理助理；2021年3月至2022年2月任中交地产副总经济师；2022年3月至今任中交地产副总裁。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
李永前	中交房地产集团有限公司	董事长	2022年7月	-	是
		党委副书记	2021年2月	-	
薛四敏	中交房地产集团有限公司	董事	2015年12月	-	是
		党委副书记、总经理	2022年7月	-	
叶朝锋	中交房地产集团有限公司	党委常委、总会计师	2021年8月	-	是
陈玲	中交房地产集团有限公司	财务金融部总经理	2015年6月	2023年6月	是
		副总会计师	2018年11月	2023年6月	
		党委委员	2021年12月	-	
		副总经理	2023年6月	-	

秦丽娟	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	2018 年 11 月	-	是
		纪委委员	2021 年 02 月	-	
在股东单位任职情况的说明	-				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
周健	重庆国创投资管理有限公司	董事长	2020 年 11 月	2023 年 12 月	是
刘洪跃	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	合伙人	2019 年 12 月	-	是
	北京科拓恒通生物技术股份有限公司	独立董事	2016 年 05 月	2023 年 05 月	是
	中合利华（海南）农业科技开发有限公司	董事长	2019 年 11 月	-	是
	北京京能电力股份有限公司	独立董事	2021 年 06 月	-	是
唐国平	中南财经政法大学	教授、博士生导师、 博士后合作导师	2015 年 12 月	-	是
	美好置业股份有限公司	独立董事	2020 年 06 月	2023 年 08 月	是
	蓝思科技股份有限公司	独立董事	2021 年 07 月	2023 年 10 月	是
	深圳市特发信息股份有限公司	独立董事	2021 年 11 月	-	是
	四川英创力电子科技股份有限公司	独立董事	2019 年 11 月	-	是
	湖北新盖世信息科技有限公司	监事	2018 年 09 月	-	是
谭敬慧	北京市君都律师事务所	主任	2020 年	-	是
	国家住建部市场司	法律顾问	2014 年 07 月	-	-
	中国建筑业协会	法工委副会长	2020 年 11 月	-	-
	中国政法大学仲裁研究院	研究员	2020 年 01 月	-	-
	中国国际经济贸易仲裁委员会	仲裁员	2017 年	-	-
	北京仲裁委员会	仲裁员	2005 年	-	-
	上海国际经济贸易仲裁委员会	仲裁员	2018 年	-	-
	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	2021 年 04 月	-	-
在其他单位任职情况的说明	-				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司不对未在公司担任其他职务的非专职董事、监事支付报酬（独立董事除外）；公司独立董事津贴为每人每年 12 万元。

对在公司担任职务的董事、监事和公司高级管理人员的薪酬，根据其在公司担任的具体职务，依据公司有关薪资管理制度和审批程序进行发放。

截止 2023 年 12 月 31 日，在公司领取报酬的在职董事、监事和高级管理人员共计 11 人（含离任），从公司获得的报酬总额为 596.57 万元。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
李永前	董事长	男	49	现任	0	是
薛四敏	董事	男	56	现任	0	是
叶朝锋	董事	男	44	现任	0	是
赵吉柱	董事	男	45	现任	0	是
汪剑平	董事	男	54	现任	0	否
周健	董事	男	58	离任	0	是
刘洪跃	独立董事	男	61	现任	12	否
唐国平	独立董事	男	59	现任	12	否
谭敬慧	独立董事	女	55	现任	12	否
陈玲	监事会主席	女	48	现任	0	是
秦丽娟	监事	女	49	现任	0	是
叶瑞佳	职工监事	女	43	现任	95.44	否
汪剑平	总裁	男	54	现任	76.96	否
徐爱国	执行总裁	男	58	现任	67.50	否
孙卫东	执行总裁	男	54	现任	67.76	否
田玉利	董事会秘书	男	46	现任	62.56	否
刘兵	财务总监	女	55	注：2024 年 4 月 2 日离任	62.10	否
何平	副总裁	男	50	现任	66.10	否
王剑	副总裁	男	46	现任	62.15	否

合计	--	--	--	--	596.57	--
----	----	----	----	----	--------	----

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
2023 年第九届董事会第十八次	2023 年 01 月 10 日	2023 年 01 月 11 日	《关于 2023 年度融资计划的议案》、《关于为项目公司提供担保额度的议案》、《关于向关联方申请借款额度的议案》、《关于为项目公司提供财务资助额度的议案》、《关于为项目公司提供财务资助的议案》、《关于与合作方共同调用项目公司富余资金的议案》、《关于召开 2023 年第二次临时股东大会的议案》
2023 年第九届董事会第十九次	2023 年 02 月 03 日	2023 年 02 月 04 日	《关于放弃相关项目商业机会的关联交易议案》、《关于召开 2023 年第三次临时股东大会的议案》
2023 年第九届董事会第二十次	2023 年 02 月 22 日	2023 年 02 月 24 日	《关于公司符合向特定对象发行股票条件的议案》、《关于公司向特定对象发行股票方案的议案》、《关于公司向特定对象发行股票预案的议案》、《关于公司向特定对象发行股票发行方案论证分析报告的议案》、《关于公司向特定对象发行股票募集资金运用可行性分析报告的议案》、《关于公司向特定对象发行股票摊薄即期回报、采取填补措施及相关主体承诺的议案》、《关于公司与特定对象签署附条件生效的股份认购协议暨关联交易的议案》、《关于无需编制前次募集资金使用情况报告的说明的议案》、《关于公司未来三年（2023—2025 年）股东回报规划的议案》、《关于修订〈募集资金管理制度〉的议案》、《关于提请公司股东大会授权董事会及其授权人士全权办理本次向特定对象发行股票相关事宜的议案》、《关于修订〈内幕信息知情人登记管理制度〉的议案》、《关于设立向特定对象发行股票募集资金专项账户的议案》、《关于提请召开公司 2023 年第四次临时股东大会的议案》
2023 年第九届董事会第二十一次	2023 年 03 月 17 日	2023 年 03 月 18 日	《关于调整高级管理人员薪酬标准及结构的议案》、《关于与合作方共同调用项目公司富余资金的议案》、《关于开展信托融资业务的议案》、《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于发行公司债券方案的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行公司债券全部事宜的议案》、《关于召开 2023 年第五次临时股东大会的议案》
2023 年第九届董事会第二十二次	2023 年 04 月 06 日	2023 年 04 月 08 日	《关于〈2022 年度总裁工作报告〉的议案》、《关于〈2022 年度内部控制自我评价报告〉的议案》、《关于〈2022 年度董事会工作报告〉的议案》、《关于计提资产减值准备和信用减值准备的议案》、《关于〈2022 年度报告〉及摘要的议案》、《2022 年度利润分配方案》、《关于〈中交地产股份有限公司在中交财务有限公司办理存贷款业务的风险持续评估报告〉的议案》、《关于预计 2023 年度日常关联交易的议案》、《关于与合作方共同调用项目公司富余资金的议案》、《关于修订〈中交地产股份有限公司投资者关系管理制度〉的议案》、《关于建立〈中交地产股份有限公司总裁办公会议事规则〉的议案》、《关于召开 2022 年度股东大会的议案》
2023 年第九届董事会第二十三次	2023 年 04 月 18 日	2023 年 04 月 19 日	《关于开展信托融资业务的议案》、《关于召开 2023 年第六次临时股东大会的议案》
2023 年第九届董事会第二十四次	2023 年 04 月 28 日	2023 年 04 月 29 日	《关于〈2023 年第一季度报告〉的议案》、《关于与合作方共同调用项目公司富余资金的议案》、《关于建立〈中交地产股份有限公司成本管理制度〉的议案》、《关于召开 2023 年第七次临时股东大会的议案》
2023 年第九届董事会第二十五次	2023 年 05 月 26 日	2023 年 05 月 27 日	《关于〈中交地产股份有限公司 2022 年度 ESG 报告〉的议案》
2023 年第九届董事会第二十六次	2023 年 07 月 14 日	2023 年 07 月 15 日	《关于为项目公司提供财务资助额度的议案》、《关于与合作方共同调用项目公司富余资金的议案》、《关于召开 2023 年第八次临时股东大会的议案》
2023 年第九届董事会第二十七次	2023 年 08 月 29 日	2023 年 08 月 31 日	《关于计提资产减值准备和信用减值准备的议案》、《关于〈2023 年半年度报告〉及摘要的议案》、《关于〈中交地产股份有限公司在中交财务有限公司办理存贷款业务的风险持续评估报告〉的议案》、《关于修订〈章程〉的议案》、《关于修订〈股东大会议事规则〉的议案》、《关于修订〈董事会议事规则〉的议案》、《关于修订〈独立董事工作制度〉的议案》、《关于修订〈董事会审计委员会实施细则〉的议案》、《关于修订〈董事会薪酬与考核委员会实施细则〉的议案》、《关于修订〈外部信息使用人管理制度〉的议案》、《关于 2023 年度对外捐赠预算的议案》、《关于为项目公司提供担保的议案》、《关于召开 2023 年第九次临时股东大会的议案》

2023 年第九届董事会第二十八次	2023 年 10 月 17 日	2023 年 10 月 18 日	《关于公司符合发行公司债券的议案》、《关于发行公司债券方案的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行公司债券全部事宜的议案》、《关于与合作方共同调用项目公司富余资金的议案》、《关于召开 2023 年第十次临时股东大会的议案》
2023 年第九届董事会第二十九次	2023 年 10 月 27 日	2023 年 10 月 28 日	《关于〈2023 年第三季度报告〉的议案》
2023 年第九届董事会第三十次	2023 年 11 月 09 日	2023 年 11 月 10 日	《关于开展应收账款保理业务的议案》、《关于与合作方共同调用项目公司富余资金的议案》、《关于与关联方共同对项目公司减资的议案》、《关于 2023 年度考核指标及目标值的议案》、《关于与高级管理人员签订〈2023 年度经营业绩责任书〉的议案》、《关于召开 2023 年第十一次临时股东大会的议案》
2023 年第九届董事会第三十一次	2023 年 12 月 11 日	2023 年 12 月 12 日	《关于拟发行非公开定向债务融资工具的议案》、《关于开展应收账款保理业务的议案》、《关于拟发行中期票据的议案》、《关于与合作方共同调用项目公司富余资金的议案》、《关于为项目公司提供财务资助的议案》、《关于续聘安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为 2023 年度审计机构的议案》、《关于修订公司〈信息披露管理制度〉的议案》、《关于召开 2023 年第十二次临时股东大会的议案》
2023 年第九届董事会第三十二次	2023 年 12 月 27 日	2023 年 12 月 28 日	《关于关联人购买公司商品房的关联交易议案》、《关于放弃相关商业机会的关联交易议案》、《关于制订〈经理层成员经营业绩考核办法〉的议案》、《关于制订〈高级管理人员职业经理人管理办法〉的议案》、《关于制订〈薪酬管理办法〉的议案》、《关于制订〈房地产开发项目全生命周期管理实施办法〉的议案》、《关于高级管理人员 2021 年度绩效工资分配方案的议案》、《关于高级管理人员 2021 年度项目奖分配方案的议案》、《关于召开 2024 年第一次临时股东大会的议案》

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
李永前	15	15	0	0	0	否	13
薛四敏	15	15	0	0	0	否	0
叶朝锋	15	15	0	0	0	否	0
赵吉柱	15	0	15	0	0	否	0
汪剑平	15	15	0	0	0	否	0
周健	15	0	15	0	0	否	0
刘洪跃	15	0	15	0	0	否	0
唐国平	15	0	15	0	0	否	0
谭敬慧	15	0	15	0	0	否	0

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

√ 是 □ 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司全体董事恪尽职守、勤勉尽责，能够主动关注公司经营管理信息、财务状况、重大事项等，对提交董事会审议的各项议案，均能深入讨论，各抒己见，为公司的经营发展建言献策，作出决策时充分考虑中小股东的利益和诉求，切实增强了董事会决策的科学性，推动公司经营各项工作的持续、稳定、健康发展。

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
第九届董事会 审计委员会	刘洪跃、唐国平、谭敬慧	5	2023年03月27日	1、《关于计提资产减值准备和信用减值准备的议案》、2、《关于〈2022年度财务报告〉的议案》、3、《关于〈安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)从事2022年度审计工作的总结报告〉的议案》。	审计委员会根据公司实际情况，围绕年度审计工作，针对审计重点事项进行讨论，听取审计工作总结报告，经过充分沟通一致同意各项议案。	-	-
	刘洪跃、唐国平、谭敬慧		2023年04月21日	《关于〈2023年一季度财务报告〉的议案》。	审计委员会根据公司实际情况，经过充分沟通一致同意议案。	-	-
	刘洪跃、唐国平、谭敬慧		2023年08月18日	1、《关于计提资产减值准备和信用减值准备的议案》、2、《关于〈2023年半年度财务报告〉的议案》	审计委员会根据公司实际情况，经过充分沟通一致同意议案。	-	-
	刘洪跃、唐国平、谭敬慧		2023年10月25日	《关于〈2023年三季度财务报告〉的议案》	审计委员会根据公司实际情况，经过充分沟通一致同意议案。	-	-
	刘洪跃、唐国平、谭敬慧		2023年12月08日	《关于续聘安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)为2023年度审计机构的议案》	审计委员会审阅了相关资料，同意续聘安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)为2023年度审计机构。	-	-
第九届董事会 薪酬与考核委员会	薛四敏、叶朝锋、刘洪跃、唐国平、谭敬慧	3	2023年03月10日	《关于调整高级管理人员薪酬的议案》	薪酬与考核委员会就高管人员薪酬调整进行了审查，一致同意相关议案。	-	-
	薛四敏、叶朝锋、刘洪跃、唐国平、谭敬慧		2023年11月07日	1、《关于2023年度考核指标及目标值的议案》、2、	薪酬与考核委员会就考核指标及目标值、经营业	-	-

				《关于与高级管理人员签订〈2023年度经营业绩责任书〉的议案》	绩责任书进行了审查，一致同意相关议案。		
	薛四敏、叶朝锋、刘洪跃、唐国平、谭敬慧		2023年12月25日	1、《关于高级管理人员2021年度绩效工资分配方案的议案》、2、《关于高级管理人员2021年度项目奖分配方案的议案》	薪酬与考核委员会就年度绩效工资分配方案、年度项目奖分配方案进行了审查，一致同意相关议案。	-	-

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	131
主要子公司在职员工的数量（人）	673
在职员工的数量合计（人）	804
当期领取薪酬员工总人数（人）	804
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	35
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	168
销售人员	56
技术人员	0
财务人员	159
行政人员	396
其它	25
合计	804
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	186
本科	535

大专	61
中专及以下	22
合计	804

2、薪酬政策

根据公司实际情况，以企业经营目标为核心，最大限度地发挥薪酬对企业战略的支持，逐步完善薪酬福利方面体系建设，有侧重地对核心员工、稀缺人才给予倾斜，并通过奖金奖励机制，突出公司激励的导向，重点向价值创造者倾斜，向项目一线倾斜。坚持以项目全生命周期管理为出发点，完善两级组织薪酬标准、结构及考核要求，修订并印发《中交地产薪酬管理办法（试行）》、《中交地产高级管理人员职业经理人管理办法》、《中交地产所属企业职业经理人管理办法（试行）》、《中交地产房地产开发项目全生命周期奖金分配细则（试行）》、《中交地产股份有限公司年度绩效考核管理办法》等相关制度，充分发挥绩效考核的杠杆调节功能和薪酬的激励约束作用，完善薪酬考核体制，用绩效作为薪酬调整和职位升降的核心依据，以结果导向，并贯彻到公司的绩效薪酬管理实际工作中。

3、培训计划

2023 年，公司践行“服务主营业务大局，围绕改革发展战略，坚持价值创造”的理念，完成了年度培训计划任务，对不同梯队和不同层级的人才分批进行集训，2023 年全年公司举办各类线上、线下培训共计 133 次，合计 2916 学时，全员培训覆盖率达到 96.5%，逐步积累形成了一套人才培养的模式和雏形，为中交地产人才培养体系建设工程奠定了基础，员工对自身职业发展的规划能力也将得到进一步提高。

4、劳务外包情况

适用 不适用

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司报告期内利润分配政策（包括现金分红政策）符合相关法律、规则的要求，在报告期末未发生变化；公司在报告期内严格按照利润分配政策执行分红事宜。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	是
分红标准和比例是否明确和清晰	是
相关的决策程序和机制是否完备	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	是
公司在 2023 年度未进行现金分红的原因	公司 2023 年度实现归属于母公司的净利润为-167,310 万元，

	母公司实现净利润为-38,572万元，未分配利润为-29,166万元，根据公司《章程》相关内容，公司不具备利润分配条件。
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明	不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划 2023 年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

(1) 内部控制制度建设情况

公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按公司实际情况，已基本建立健全了公司的内部控制制度体系并得到有效的执行，报告期内，公司对《章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《董事会专门委员会工作细则》、《独立董事工作制度》、《信息披露管理制度》、《内幕知情人管理制度》、《募集资金管理制度》、《外部信息使用人管理制度》等基本公司治理制度完成修订，进一步完善了公司内部控制制度建设，提升了公司整体治理质量。

(2) 内部控制实施情况

公司董事会按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告，监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督，经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司内部控制的目的是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。

公司按照风险导向原则确定纳入评价范围的主要单位、业务和事项以及高风险领域，纳入评价范围的主要单位包括公司本部及下属控股子公司，纳入评价范围的主要业务和事项包括：资金管理、销售业务、项目开发业务、担保业务、合同管理、物业管理、全面预算，重点关注的高风险领域主要包括资金管理、销售业务、项目开发业务、担保业务、合同管理、全面预算，上述纳入评价范围的单位、业务和事项以及高风险领域涵盖了公司经营管理的主要方面。公司按年度开展内部控制自我评价，形成了《2023 年度内部控制自我评价报告》，全面、真实、准确地反映了公司内部控制的实际情况，并经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具内部控制审计报告。根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在非财务报告内部控制重大缺陷，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

□ 是 √ 否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2024 年 04 月 08 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定量标准	公司层面缺陷认定时，以公司税前利润为基数进行定量判断，重要性水平为公司税前利润的 5%，一般性水平为 1%。分子公司缺陷认定时，定量判断的基数为分子公司总资产或销售收入，重要性水平为分子公司销售收入或总资产的 1.5%，一般性水平为 0.3%。	非财务报告内部控制缺陷认定参照财务报告内部控制缺陷的认定标准。
定性标准	①以下任一情况可视为重大缺陷的判断标准：识别出高级管理层中的任何程度的舞弊行为。与财务报告相关的高级管理层人员任何程度的舞弊行为都会造成重大缺陷，高级管理层人员包括公司章程中规定的相关人员及分子公司的总经理、负责财务的副总经理或总会计师等。对已公布的财务报告进行更正。公司按规定期限公布财务报告（含年报和半年报）后，如果公司对财务报告重新报送以更正财务报告中的错报，包括对报告年度财务报告错报进行更正重报和以前报告年度出现的错报在当年财务报告中进行更正，此类情况可认定存在重大缺陷。注册会计师发现当期财务报告存在重大错报（暂定大于税前利润的 3%），而内部控制在运行过程中未能发现该错报。公司审计委员会和风险控制部对内部控制的监督无效。如果审计委员会不能履行对公司的对外财务报告和财务报告的内部控制实施有效的监督或不具备监督财务报告准确的资质及	非财务报告内部控制缺陷认定参照财务报告内部控制缺陷的认定标准。另外，以下迹象通常表明非财务报告内部控制可能存在重大缺陷：公司决策程序不科学，如决策失误，导致企业并购后未能达到预期目标；违反国家法律、法规，如产品质量不合格；管理人员或关键技术人员纷纷流失；媒体负面新闻频现；内部控制评价的结果特别是重大或重要缺陷未得到整改；重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效。

	能力, 就可以确认审计委员会的监督无效。② 以下任一情况可视为重要缺陷的判断标准: 沟通后的重大缺陷没有在合理的期间得到的 纠正; 控制环境无效; 公司内部审计职能和 风险评估职能无效; 对于是否根据一般公认原则 对会计政策进行选择和应用的控制无效; 反舞 弊程序和控制无效; 对于期末财务报告过程的 无效。	
财务报告重大缺陷数量 (个)	0	
非财务报告重大缺陷数量 (个)	0	
财务报告重要缺陷数量 (个)	0	
非财务报告重要缺陷数量 (个)	0	

2、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段
<p>内部控制审计报告</p> <p style="text-align: right;">安永华明 (2024) 专字第 70071827_A06 号</p> <p>中交地产股份有限公司全体股东:</p> <p>按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求, 我们审计了中交地产股份有限公司 2023 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的有效性。</p> <p>一、企业对内部控制的责任</p> <p>按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》的规定, 建立健全和有效实施内部控制, 并评价其有效性是中交地产股份有限公司董事会的责任。</p> <p>二、注册会计师的责任</p> <p>我们的责任是在实施审计工作的基础上, 对财务报告内部控制的有效性发表审计意见, 并对注意到的非财务报告内部控制的重大缺陷进行披露。</p> <p>三、内部控制的固有局限性</p> <p>内部控制具有固有局限性, 存在不能防止和发现错报的可能性。此外, 由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当, 或对控制政策和程序遵循的程度降低, 根据内部控制审计结果推测未来内部控制的有效性具有一定风险。</p> <p>四、财务报告内部控制审计意见</p> <p>我们认为, 中交地产股份有限公司于 2023 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。</p>

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）		中国注册会计师：王 静
中国 北京		中国注册会计师：章 芳
		2024 年 4 月 2 日
内控审计报告披露情况	披露	
内部控制审计报告全文披露日期	2024 年 4 月 08 日	
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网	
内控审计报告意见类型	标准无保留意见	
非财务报告是否存在重大缺陷	否	

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》等相关法律法规要求，严格执行公司《章程》及公司各项基本管理制度；进一步健全各项规章制度，报告期内，公司对公司《章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《董事会专门委员会工作细则》、《独立董事工作制度》、《信息披露管理制度》、《内幕知情人管理制度》、《募集资金管理制度》、《外部信息使用人管理制度》等基本公司治理制度进行了修订，进一步促进了公司整体规范运作，公司基本管理制度契合政策规范和公司经营需要。经自查，公司治理实际状况符合相关法律、法规的要求，公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、恪尽职守、规范运作，切实维护了广大投资者和公司的利益。公司治理的实际情况与法律、法规等规范性文件的规定和要求基本相符，不存在重大差异。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

2023 年度公司未发生突发环境事件、生态破坏事件和节能环保重大违法违规事件。

2023 年度未发生突发环境事件、生态破坏事件和节能环保重大违法违规事件，未因节能环保问题进入违法企业黑名单。

二、社会责任情况

报告期内，公司规范治理，合规经营，重视履行社会责任，在追求经济效益的同时，注重认真履行对股东、职工、债权人、消费者等方面应尽的责任和义务。确保经济效益与社会效益、自身发展与社会发展相互协调，实现公司与社会、公司与环境、公司与员工等各方面的健康和谐发展。

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》和中国证监会有关法律法规的要求，建立了规范的公司治理结构和科学的议事规则，制定了符合公司发展要求的各项规章制度，保证股东大会、董事会、监事会和管理层按照公司章程及各自相应的议事规则及工作细则的规定各司其职、规范运作，形成科学有效的职责分工和制衡机制。

公司注重保护中小投资者权益，公司股东大会均提供网络投票方式，为中小投资者参与股东大会提供便利；公司结合经营情况、财务状况以及未来盈利能力，在满足公司持续经营和可持续发展对资金需求的前提下，优先考虑以现金分红的方式对股东当期投资给予回报，切实维护广大投资者尤其是中小投资者的利益。

公司持续发挥央企优势，践行央企责任，为社会和谐稳定发展贡献力量，与员工切身利益有关的制度充分征求总部和所属公司员工代表意见，引导员工积极参与企业管理，充分保障员工权益。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司党委切实扛起央企社会责任，细化分解年度扶贫工作计划，制定切实可行的执行时间表。全年共足额拨付捐赠款项 160 万元；下属基层党组织引进无偿帮扶资金共 10 万元；公司含基层党组织全年实现自有消费扶贫 50 余万元，引进第三方帮销近 10 万元。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	中住地产开发有限公司 (以下简称中住地产)		公司原控股股东中住地产特别承诺, 其在定向发行中认购的中交地产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; 自其持有的中交地产股份锁定期满之日起, 若中交地产股价未达到 20 元/股, 中住地产将不通过证券交易所出售其所持有的股份。	2008 年 05 月 19 日	持续履行	2018 年 12 月, 地产集团吸收合并中住地产, 地产集团成为我公司控股股东。该承诺由地产集团承接并继续履行。
	中住地产开发有限公司		对于上海中住置业有限责任公司(已更名为中交地产投资(上海)有限公司), 中住地产承诺如下: A. 如果公司清算后的剩余财产价值低于 2007 年 5 月 31 日评估值, 则中住地产以现金补足; B. 上述公司从 2007 年 5 月 31 日至清理时不发生或有负债等其他影响上市公司权益的或有事项。如果期间发生影响上市公司权益的或有事项, 则中住地产承担发生或有事项之损失。	2008 年 05 月 19 日	持续履行	2018 年 12 月, 地产集团吸收合并中住地产, 地产集团成为我公司控股股东。该承诺由地产集团承接并继续履行。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	中国房地产开发集团有限公司(以下简称中房集团)		通过划分区域市场避免同业竞争, 包括: A. 公司重组完成后, 在公司及其控股子公司已有房地产业务及拟开展房地产业务的城市或地区, 中房集团及中房集团控制的其他企业不会直接或间接以合作、参股等任何间接方式从事新的可能对公司构成竞争的房地产业务, 包括但不限于房地产开发、销售、租赁及物业管理业务等; B. 对于公司重组前中房集团及中房集团控制的其他企业在上述公司开展房地产业务的地区已经开展、尚未完成的可能对公司构成竞争的房地产业务, 中房集团已做出通过转让、委托销售、委托管理等方式委托与中房集团不具有关系的第三方继续经营的安排, 中房集团仍享有收益权; C. 公司重组完成后, 在公司开展房地产业务的地	2008 年 05 月 19 日	持续履行	2015 年 7 月, 地产集团通过无偿划转方式受让取得中房集团持有的中住地产 100% 股权, 成为公司的间接控股股东。2018 年 12 月, 地产集团吸收合并中住地产, 地产集团成为我公司控股股东。地产集团表示: 根据中国证监会的相关要求, 对于中房集团尚未履行完毕且适用于地产集团的承诺, 地产集团承诺予

		<p>区，如中房集团或中房集团控制的其他企业有任何商机可从事、参与从事可能对公司构成竞争的房地产业务，中房集团保证将该等商业机会通知公司，公司在通知指定的合理期间内作出愿意利用该等商业机会的肯定答复的，公司将享有取得该商业机会的优先权；如果公司放弃该商业机会，中房集团保证在该房地产项目进入实质销售或经营阶段时，将该等房地产项目转让或委托给中房集团不具有关联关系的第三方，中房集团仍享有收益权。</p>		<p>以承接并继续履行相关义务。对于地产集团及下属控股子公司与我公司业务的同业竞争事项，地产集团将继续按照实际情况和证券监管部门的要求，逐步规范和解决。</p>
	<p>中交房地产集团有限公司</p>	<p>为了保证上市公司在本次合并后的独立性，地产集团承诺如下：“一、保证上市公司人员独立：1、保证上市公司的高级管理人员专职在上市公司任职并领取薪酬，不会在本公司及本公司控制的其他企业（不含上市公司及其下属企业，下同）担任经营性职务。2、保证上市公司具有完整的、独立的劳动、人事管理体系，该等体系独立于本公司。二、保证上市公司资产独立完整：1、保证上市公司具有独立完整的经营性资产。2、保证上市公司不存在资金、资产被本公司及本公司控制的其他企业违规占用的情形。三、保证上市公司机构独立：1、保证上市公司拥有独立、完整的组织机构。2、保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和上市公司章程独立行使职权。四、保证上市公司业务独立：1、保证本公司除通过行使合法的股东权利外，不违规干预上市公司的经营业务活动。2、保证规范本公司及本公司控制的其他企业与上市公司之间的关联交易。对于确有必要存在的关联交易，其关联交易价格按照公平合理及市场化原则确定，确保上市公司及其他股东利益不受到损害并及时履行信息披露义务。五、保证上市公司财务独立：1、保证上市公司拥有独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。2、保证上市公司独立在银行开户，不与本公司共用银行账户。3、保证上市公司独立作出财务决策，本公司不违规干预上市公司的资金使用。本承诺函一经签署即在本公司作为上市公司控股股东期间持续有效且不可撤销。”</p>	<p>2018年08月07日</p>	<p>持续履行 按承诺履行</p>

	<p>中交房地产集团有限公司</p>	<p>除中交地产外，地产集团下属中交置业、中房集团、中交海外及绿城中国存在房地产开发业务和资产。为最大限度保障上市公司中交地产的利益、解决同业竞争，地产集团承诺如下：“1、本公司承诺，根据本公司的发展规划，上市公司将作为本公司下属除绿城中国外唯一的国内房地产业务开发平台。在梳理、整合本公司控制的与上市公司之间存在同业竞争的资产和业务时，将充分尊重本公司控制的各上市公司的独立经营自主权，保证不侵害各上市公司及其股东尤其是中小股东的合法权益。本公司不会利用其对各上市公司的控制关系进行损害各上市公司及其全体股东利益的经营活动。2、本公司承诺中交置业除现有的存量房地产开发业务外，原则上不再自行获取新的房地产开发业务的土地储备，不再从事新的房地产开发项目。截至本承诺函出具之日，本公司已与上市公司签署托管协议，将中交置业托管给上市公司。在满足注入上市公司条件的前提下，由上市公司对中交置业或其优质资产实施收购或采取其他可行的方式注入上市公司。3、综合考虑上市公司和绿城中国及其股东的利益，在符合国家行业政策及审批要求的条件下，本公司承诺逐步通过品牌定位划分、区域市场划分、资产整合、业务整合等有效措施解决上市公司和绿城中国可能存在的同业竞争问题。4、本公司承诺中房集团下属山水雅居未来将不再从事新的房地产开发业务，本公司拟在法律纠纷解决后将其注销或转让给与本公司无关联的第三方。本公司承诺中房集团下属沈阳裕宁房产开发有限公司、中房集团安居投资建设有限公司、中国住房投资建设有限公司不再从事新的房地产开发项目，本公司未来拟变更其经营范围或将其注销或转让给与本公司无关联的第三方。5、本公司承诺中交海外不会在中国境内从事房地产开发项目，不会从事与上市公司构成竞争的业务。除上述情况以外，本公司及本公司控制的其他企业的主营业务不存在与上市公司主营业务相同或相近的情况。在房地产开发业务为上市公司主营业务期间，本公司及本公司控制的其他企业将逐步规范和避免从事与其构成竞争的业务。本承诺函一经签署即在本公</p>	<p>2018 年 08 月 07 日</p>	<p>持续履行</p>	<p>2021 年 12 月 8 日，公司收到地产集团发来的《关于申请延长避免同业竞争承诺履行期限的函》，地产集团申请将“在 2021 年底前，采取现金换购、换股并购或其他可行的方式逐步启动下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的深度融合”的承诺延期，变更为：“在 2024 年底前，采取出售资产、现金收购、换股并购或其他可行的方式启动绿城中国控股有限公司、中交置业有限公司、东莞市山水雅居房地产开发有限公司、沈阳裕宁房产开发有限公司、中房集团安居投资建设有限公司、中国住房投资建设有限公司等下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的整合。”中交地产 2021 年第十六次临时股东大会审议通过了《关于控股股东申请延长避免同业竞争承诺履行期限的议案》，同意地产集团相关承诺延期事项。地产集团严格履行承诺内容。</p>
--	--------------------	--	-------------------------	-------------	--

			司作为上市公司控股股东期间持续有效且不可撤销。”		
	中交房地产集团有限公司		<p>本次合并完成后，为保证中交地产业务的持续发展，规范地产集团及其控制的其他企业与中交地产的关联交易，地产集团承诺如下：</p> <p>“一、本公司将诚信和善意履行作为上市公司控股股东的义务，本公司及本公司控制的其他企业将采取措施规范与上市公司之间的关联交易。二、对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与上市公司签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。三、严格按照有关法律、法规和公司章程的规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联董事/关联股东回避表决等义务，并按照有关法律、法规和公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务。四、保证不通过关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易损害上市公司或上市公司其他股东的合法权益。本承诺函一经签署即在本公司作为上市公司控股股东期间持续有效且不可撤销。”</p>	2018年08月07日	持续履行 按承诺履行
	中交房地产集团有限公司		<p>为完善解决同业竞争问题拟采取的具体措施，地产集团补充承诺如下：“一、本公司将继续深入推进国有企业改革，落实国企改革‘双百行动’部署，并以此为契机，在2021年底前，采取现金收购、换股并购或其他可行的方式逐步启动下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的深度融合。二、在本公司完成旗下房地产业务整合前，本公司将协调绿城中国和中交地产之间实现差异化经营：绿城中国主营高端物业产品形态，中交地产主营刚需型产品，双方在产品档次和目标客户群体方面保持明显差别；通过区域规划，绿城中国和中交地产不参与同一地块竞拍，对于共同关注的商业机会考虑组成联合体的形式，优势互补，合作开发；对于现有同城经营的项目，统筹安排竣工时间和开盘计划，避免形成竞品。三、本公司目前尚未就解决中交地产与绿城中国同业竞争问题制定具体的实施方案和时间安排，本公司将在制定出可操作的具体方案后及时按相关法律法规要求履行公告义务。四、自本承诺函生效日起，本公司承诺赔偿中交地产因本公</p>	2018年10月22日	持续履行 2021年12月8日，公司收到地产集团发来的《关于申请延长避免同业竞争承诺履行期限的函》，地产集团申请将“在2021年底前，采取现金收购、换股并购或其他可行的方式逐步启动下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的深度融合”的承诺延期，变更为：“在2024年底前，采取出售资产、现金收购、换股并购或其他可行的方式启动绿城中国控股有限公司、中交置业有限公司、东莞市山水雅居房地产开发有限公司、沈阳裕宁房产开

			司违反本承诺而实际遭受的损失。本承诺函一经签署即在本公司作为中交地产控股股东期间持续有效且不可撤销。”			发有限公司、中房集团安居投资建设有限公司、中国住房投资建设有限公司等下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的整合。”中交地产 2021 年第十六次临时股东大会审议通过了《关于控股股东申请延长避免同业竞争承诺履行期限的议案》，同意地产集团相关承诺延期事项。地产集团严格履行承诺内容。
	中交房地产集团有限公司		为充分保障上市公司及其全体股东利益，地产集团将原承诺中的“在 2021 年底前，采取现金收购、换股并购或其他可行的方式逐步启动下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的深度融合。”进行延期，并进一步明确相关内容，延期后的内容为：“在 2024 年底前，采取出售资产、现金收购、换股并购或其他可行的方式启动绿城中国控股有限公司、中交置业有限公司、东莞市山水雅居房地产开发有限公司、沈阳裕宁房产开发有限公司、中房集团安居投资建设有限公司、中国住房投资建设有限公司等下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的整合。”	2021 年 12 月 14 日	持续履行	按承诺履行
资产重组时所作承诺	-	-	-	-	-	-
首次公开发行或再融资时所作承诺	中交房地产集团有限公司	-	地产集团在 2023 年 2 月出具《中交房地产集团有限公司关于特定期间不减持中交地产股票的承诺函》，主要内容为：自本承诺函出具之日起至中交地产向特定对象发行股份完成后六个月内，将不会向地产集团控制的企业以外的第三方出售或以其他方式减持所持有的中交地产股票。	2023 年 2 月 24 日	持续履行	按承诺履行
			地产集团在 2023 年 2 月出具《中交房地产集团有限公司关于切实履行填补摊薄即期回报措施的承诺函》，主要内容为：一、地产集团将严格遵守法律法规及中国证监会、深圳	2023 年 2 月 24 日	持续履行	按承诺履行

		<p>证券交易所的有关监管规则，不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；</p> <p>二、自本承诺函出具之日至本次发行实施完毕前，若中国证监会及/或深圳证券交易所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会及/或深圳证券交易所的该等规定时，地产集团承诺届时将按照中国证监会及/或深圳证券交易所的最新规定出具补充承诺；</p> <p>三、地产集团承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及地产集团对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若地产集团违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，地产集团愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。</p>			
	中国交通建设集团有限公司	<p>中交集团在 2023 年 2 月 22 日出具《中国交通建设集团有限公司关于切实履行填补摊薄即期回报措施的承诺函》，主要内容为：一、中交集团将严格遵守法律法规及中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、深圳证券交易所的有关监管规则，不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；</p> <p>二、自本承诺函出具之日至本次发行实施完毕前，若中国证监会及/或深圳证券交易所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会及/或深圳证券交易所的该等规定时，中交集团承诺届时将按照中国证监会及/或深圳证券交易所的最新规定出具补充承诺；</p> <p>三、中交集团承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若中交集团违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，中交集团愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。</p>	2023 年 2 月 24 日	持续履行	按承诺履行
		<p>中交集团在 2023 年 2 月出具《中国交通建设集团有限公司关于同业竞争的承诺函》，对地产集团与中交地产同业竞争、中交集团其他下属企业与中交地产同业竞争相关事项进行了承诺，已生效的内容如下：</p> <p>一、对于地产集团及其下属企业与中交地产之间现时或今后可能存在的竞争情形，中交集团将切实督促地产集团履行其向中交地产</p>	2023 年 2 月 24 日	持续履行	按承诺履行

			作出的关于避免同业竞争的相关承诺。 二、对于中交集团下属企业与中交地产之间现时或今后可能存在的竞争情形，在充分尊重本集团控制的各上市公司的独立经营自主权，保证不侵害各上市公司及其股东尤其是中小股东的合法权益的前提下，中交集团将切实督促下属企业遵守和履行中交集团制定的各项房地产业务投资管理规定及指导意见。			
股权激励承诺	-	-	-	-	-	-
其他对公司中小股东所作承诺	-	-	-	-	-	-
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明□ 适用 不适用**六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明**□ 适用 不适用**七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明** 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
厦门宏佑房地产开发有限公司	新设	无重大影响
成都朗璞置业有限公司	新设	无重大影响

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	财务报告审计 468 万，内控审计 80 万
境内会计师事务所审计服务的连续年限	6
境内会计师事务所注册会计师姓名	王静、章芳
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	王静 2 年，章芳 3 年

当期是否改聘会计师事务所

□ 是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

 适用 □ 不适用

报告期内，公司聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2023 年内部控制审计机构。

九、年度报告披露后面临退市情况□ 适用 不适用**十、破产重整相关事项**□ 适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
公司全资子公司华通置业有限公司作为中交世茂(北京)置业有限公司的股东,因借款纠纷起诉北京茂康企业管理有限公司,请求判令北京茂康企业管理有限公司向中交世茂(北京)置业有限公司偿还借款本金67,422.08万元及利息,并承担本案诉讼费和保全费;请求判令中交世茂承担原告因诉讼支付的律师费用。以上合计70,020.42万元。	70,020.42	否	北京市第三中级人民法院已受理本案,尚未审理。	尚未判决	尚未判决	2023年11月10日	公告编号2023-132

报告期内公司未结案的其他未达到重大诉讼披露标准的诉讼事项涉案金额合计24,419万元,不涉及预计负债。

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

2023年4月,公司第九届董事会第三次会议审议通过《关于预计2023年度日常关联交易的议案》,预计在2023年与间接控股股东中国交通建设集团有限公司下属企业发生日常关联交易总金额约为7,160万元。

上述日常关联交易额度事项已及时披露,相关索引见“重大关联交易临时报告披露网站相关查询”表格。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

4、关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

公司报告期发生的关联债权债务往来已在临时公告中披露，相关索引见“重大关联交易临时报告披露网站相关查询”表格。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

√ 适用 □ 不适用

存款业务

关联方	关联关系	每日最高存款限额（万元）	存款利率范围	期初余额（万元）	本期发生额		期末余额（万元）
					本期合计存入金额（万元）	本期合计取出金额（万元）	
中交财务有限公司	同一实际控制人	250,000.00	活期 0.46%，协定 1.5%	27,596.54	46,921.02	68,300.00	6,217.56

贷款业务

关联方	关联关系	贷款额度（万元）	贷款利率范围	期初余额（万元）	本期发生额		期末余额（万元）
					本期合计贷款金额（万元）	本期合计还款金额（万元）	
中交财务有限公司	同一实际控制人	300,000.00	4.3%	26,445.55	1,792.79	21,179.03	7,059.31

授信或其他金融业务

关联方	关联关系	业务类型	总额（万元）	实际发生额（万元）
中交财务有限公司	同一实际控制人	授信	300,000.00	999.00

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

□ 适用 √ 不适用

7、其他重大关联交易

√ 适用 □ 不适用

（1）接受关联方提供劳务

2023年6月，子公司厦门宏佑房地产开发有限公司通过公开招标确定中交一公局集团有限公司为中标单位，中标金额37,673.208万元；子公司中交贵州房地产有限公司通过公开招标确定中交瑞通建筑工程有限公司为中标单位，中标金额3,220.343万元。

2023年6月，子公司重庆中交西南置业有限公司通过公开招标确定中交一公局集团有限公司为中标单位，中标金额24,951.47万元。

2023年11月，子公司成都朗璞置业有限公司通过公开招标确定中交一公局集团有限公司为中标单位，中标金额27,506.41万元。

上述关联交易事项已及时披露，相关索引见“重大关联交易临时报告披露网站相关查询”表格。

（2）2023年向关联方借款额度

2023年1月，公司2023年第二次临时股东大会审议通过了《关于向关联方申请借款额度的议案》公司向地产集团在2023年度借入款项不超过100亿元人民币，借款年利率不超过8%，单笔借款期限自到账之日起不超过60个月。

上述关联交易事项已及时披露，相关索引见“重大关联交易临时报告披露网站相关查询”表格。

（3）与关联方共同对项目公司减资

2023年11月，公司2023年第十一次临时股东大会审议通过了《关于与关联方共同对项目公司减资的议案》，公司与关联方共同对中交华创地产（苏州）有限公司（以下简称“华创公司”）减资，公司持有华创公司60%股权，中交豪生城市建设发展有限公司、中交第四航务工程局有限公司、中交华东投资有限公司、中交投资有限公司分别持有华创公司10%股权，为实现股东方资源的优化集中管理，各股东方协商将华创公司注册资本由80,000万元减至5,000万元，公司收回投资款45,000万元，中交豪生城市建设发展有限公司、中交第四航务工程局有限公司、中交华东投资有限公司、中交投资有限公司分别收回投资款7,500万元。

上述关联交易事项已及时披露，相关索引见“重大关联交易临时报告披露网站相关查询”表格。

（4）放弃权利涉及关联交易

2023年2月，公司2023年第十一次临时股东大会审议通过了《关于放弃相关商业机会的关联交易议案》，公司获悉湖南省长沙市068号地块国有建设用地项目的商业机会，通过对上述商业机会的考察，结合公司目前的经营情况，公司放弃本次商业机会，由控股股东地产集团对该项目进行后续开发建设，地产集团与公司签订《代为业务培育协议》，约定在该项目条件成熟时再由公司决定是否行使优先收购权，本次放弃权利构成关联交易。

上述关联交易事项已及时披露，相关索引见“重大关联交易临时报告披露网站相关查询”表格。

2023年12月，公司第九届董事会第三十二次会议审议通过了《关于放弃相关商业机会的关联交易议案》，公司获悉海南省三亚市中心城区控规LZG6-02地块国有建设用地项目的商业机会，通过对上述商业机会的考察，结合公司目前的经营情况，公司放弃本次商业机会，由控股股东地产集团对该项目进行后续开发建设，地产集团与公司签订《代为业务培育协议》，约定在该项目条件成熟时再由公司决定是否行使优先收购权，本次放弃权利构成关联交易。本项议案已于2024年1月提交公司2024年第一次临时股东大会审议并获得通过。

上述关联交易事项已及时披露，相关索引见“重大关联交易临时报告披露网站相关查询”表格。

（5）关联方购买公司商品房的关联交易

2023年12月，公司第九届董事会第三十二次会议审议通过了《关于关联方购买公司商品房的关联交易议案》，公司关联方中交一航局西南工程有限公司因经营发展需求拟购买公司控股子公司广西中交城市投资发展有限公司所开发的广西玉林总部大厦部分商品房，购买的商品房总建筑面积约10,189.8平方米，销售总金额5,471.9226万元。

上述关联交易事项已及时披露，相关索引见“重大关联交易临时报告披露网站相关查询”表格。

8、重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
2023-004 关于向关联方申请借款额度的公告	2023年01月11日	巨潮资讯网
2023-016 关于放弃相关商业机会的公告	2023年02月04日	巨潮资讯网
2023-049 关于预计2023年日常关联交易的公告	2023年04月08日	巨潮资讯网

2023-078	关于子公司因公开招标形成关联交易的公告	2023年06月08日	巨潮资讯网
2023-080	关于子公司因公开招标形成关联交易的公告	2023年06月15日	巨潮资讯网
2023-096	关于向关联方借款进展的公告	2023年07月22日	巨潮资讯网
2023-130	关于与关联方共同对项目公司减资的公告	2023年11月09日	巨潮资讯网
2023-134	关于子公司因公开招标形成关联交易的公告	2023年11月15日	巨潮资讯网
2023-157	关于关联方购买公司商品房的关联交易公告	2023年12月27日	巨潮资讯网
2023-158	关于放弃相关项目商业机会的公告	2023年12月27日	巨潮资讯网

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

托管情况说明

报告期内，公司持续对中交置业有限公司进行托管；公司全资子公司中交房地产管理集团有限公司对北京市朝阳区惠新东街甲7号项目进行托管；对中交滨江（上海）建设管理有限公司进行托管；以地产集团在北京致平房地产开发有限公司中依法享有的或依协议约定享有的经营管理权进行托管；以地产集团在成都白鹭湾项目、锦发广场项目约定参与经营管理范围为限进行托管；对西安中交金尧房地产开发有限公司进行托管；对中房集团湖南建设发展有限公司进行托管。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的托管项目。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相	担保额度	实际发生日	实际担保金	担保类型	担保物（如	是否提供	担保期	是否履行	是否为

	关公告披露日期		期	额		有)	反担保		完毕	关联方担保
佛山中交房地产开发有限公司	2018年08月28日 2023年8月31日	78,000.00	2018年09月21日	56,066	连带责任保证	-	是	115个月	否	否
佛山香颂置业有限公司	2018年08月28日 2023年8月31日	82,000.00	2018年09月21日	43,659	连带责任保证	-	是	111个月	否	否
中交立达(天津)房地产开发有限公司	2021年01月04日	22,400.00	2020年12月30日	0	连带责任保证;抵押	-	是	60个月	是	否
厦门中泓房地产有限公司	2021年08月04日	112,200.00	2021年3月25日	23,878.20	连带责任保证;抵押	-	是	95个月	否	否
郑州滨悦房地产开发有限公司	2021年12月15日	3,200.00	2021年12月15日	0	连带责任保证	-	是	24个月	是	否
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	2022年12月17日	18,469.44	2022年12月16日	4,582.73	连带责任保证	-	否	208个月	否	否
厦门保润房地产开发有限公司	2022年11月23日	57,600.00	2022年12月19日	53,352.96	连带责任保证	-	是	78个月	否	否
武汉嘉秀房地产开发有限公司	2022年11月18日	31,850.00	2022年12月22日	21,049.42	连带责任保证	-	是	59个月	否	否
			2022年12月22日	3,915.25	连带责任保证	-	是	71个月	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)		297,592.00		报告期内对外担保实际发生额合计(A2)		160,000.00				
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)		405,719.44		报告期末实际对外担保余额合计(A4)		206,503.56				
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	反担保情况(如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
重庆中交西南置业有限公司	2019年09月06日	6,000.00	2019年09月09日	0	连带责任保证	-	是	36个月	是	否
重庆中交西南置业有限公司	2020年12月26日	41,180.00	2020年12月24日	0	连带责任保证	-	是	36个月	是	否
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	2019年03月28日	40,000.00	2019年04月02日	40,000.00	连带责任保证	-	是	58个月	否	否
重庆中房嘉润房地产开	2019年09	9,000.00	2019年09月	9,000.00	连带责任	-	是	58个月	否	否

发有限公司	月 06 日		09 日		保证					
重庆中房嘉润房地产开发有 限公司	2021 年 01 月 30 日	39,000.00	2021 年 02 月 02 日	0	连带责任 保证	-	是	36 个月	是	否
重庆美宸房地产开发有 限公司	2020 年 9 月 30 日	27,555.00	2020 年 06 月 06 日	9,804.57	连带责任 保证	-	是	60 个月	否	否
重庆中交西园雅集置业 有限公司	2020 年 9 月 29 日	50,000.00	2021 年 01 月 07 日	0	连带责任 保证	-	是	34 个月	是	否
长沙中住兆嘉房地产开 发有限公司	2021 年 03 月 24 日	50,000.00	2021 年 03 月 26 日	0	连带责任 保证	-	是	36 个月	是	否
中交（长沙）置业有限公 司	2020 年 05 月 08 日	50,900.00	2020 年 05 月 07 日	0	连带责任 保证	-	是	72 个月	是	否
长沙中交金久置业有限 公司	2021 年 06 月 21 日	119,880.00	2021 年 04 月 28 日	0	连带责任 保证	-	是	36 个月	是	否
长沙中交金久置业有限 公司	2023 年 12 月 15 日	49,950.00	2023 年 12 月 25 日	49,950.00	连带保证 责任	-	是	24 个月	否	否
中交世茂（北京）置业有 限公司	2020 年 05 月 27 日	74,000.00	2020 年 06 月 19 日	15,168.36	连带责任 保证	-	是	82 个月	否	否
中交地产南京有限公司	2019 年 09 月 06 日	35,000.00	2019 年 08 月 30 日	0	连带责任 保证	-	是	36 个月	是	否
南京中劲房地产开发有 限公司	2021 年 01 月 04 日	102,000.00	2021 年 01 月 01 日	48,261.43	连带责任 保证	-	是	48 个月	否	否
粤东中交地产（惠州）有 限公司	2020 年 09 月 19 日	90,000.00	2020 年 09 月 18 日	0	连带责任 保证	-	是	36 个月	是	否
武汉锦绣雅郡置业有限 公司	2020 年 12 月 01 日	75,000.00	2020 年 11 月 30 日	0	连带责任 保证	-	是	36 个月	是	否
中交地产产业发展有限 公司	2021 年 03 月 19 日	24,000.00	2021 年 03 月 26 日	9541.47	连带责任 保证	-	是	60 个月	否	否
			2023 年 1 月 12 日	827.45	连带责任 保证	-	是	38 个月	否	否
郑州博尚房地产开发有 限公司	2021 年 04 月 02 日	30,000.00	2021 年 03 月 31 日	0	连带责任 保证	-	是	36 个月	是	否
中交贵州房地产有限公 司	2021 年 04 月 01 日	120,000.00	2021 年 03 月 31 日	0	连带责任 保证	-	是	36 个月	是	否
中交鑫盛贵安新区置业 有限公司	2021 年 03 月 19 日	25,000.00	2021 年 03 月 17 日	1,400.00	连带责任 保证	-	是	34 个月	否	否
厦门润昀房地产开发有 限公司	2021 年 08 月 28 日	76,500.00	2021 年 04 月 20 日	0	连带责任 保证;抵押	-	是	84 个月	是	否
昆明中交熙盛房地产有 限公司	2021 年 10 月 21 日	150,000.00	2021 年 10 月 19 日	63,800.00	连带责任 保证	-	是	36 个月	否	否

武汉锦绣嘉合置业有限公司	2021年08月26日	71,400.00	2021年06月18日	34,240.69	连带责任保证	-	是	36个月	否	否
			2021年09月18日	3,729.07	连带责任保证	-	是	36个月	否	否
			2022年01月26日	11,746.37	连带责任保证	-	是	29个月	否	否
西安沣河映象置业有限公司	2021年07月24日	150,000.00	2021年07月22日	0	连带责任保证	-	是	36个月	是	否
西安沣河映象置业有限公司	2021年09月28日	30,000.00	2021年09月27日	0	连带责任保证;抵押	-	是	24个月	是	否
西安沣河映象置业有限公司	2023年10月31日	100,000.00	2023年11月28日	100,000.00	连带责任保证	-	是	48个月	否	否
昆明中交盛洋房地产有限公司	2021年08月12日	50,000.00	2021年08月10日	0	连带责任保证	-	是	36个月	是	否
昆明中交盛洋房地产有限公司	2023年9月5日	49,500.00	2023年8月31日	42,075.00	连带责任保证	-	是	21个月	否	否
苏州华启地产有限公司	2021年10月15日	139,000.00	2021年10月14日	0	连带责任保证	-	是	24个月	是	否
惠州中交置业有限公司	2022年1月26日	99,960.00	2022年1月26日	39,984	连带责任保证	-	是	36个月	否	否
			2022年2月23日	31,397.44	连带责任保证	-	是	36个月	否	否
惠州中交置业有限公司	2022年3月23日	49,980.00	2022年3月25日	39,884.04	连带责任保证	-	是	36个月	否	否
惠州中交置业有限公司	2022年7月7日	49,980.00	2022年7月8日	17,685.92	连带责任保证	-	是	36个月	否	否
			2022年10月27日	5,997.60	连带责任保证	-	是	32个月	否	否
			2023年1月09日	12,994.80	连带责任保证	-	是	30个月	否	否
惠州中交雅颂置业有限公司	2022年2月8日	59,970.00	2022年3月9日	28,935.53	连带责任保证	-	是	34个月	否	否
			2022年4月18日	9,695.15	连带责任保证	-	是	33个月	否	否
			2023年3月29日	3,698.15	连带责任保证	-	是	36个月	否	否
中交美庐(杭州)置业有限公司	2022年7月13日	45,600.00	2022年7月14日	36,480	连带责任保证	-	是	36个月	否	否

嘉兴新瑞置业有限公司	2022年12月14日	70,000.00	2022年12月19日	0	连带责任保证	-	是	36个月	是	否
嘉兴新瑞置业有限公司	2023年12月21日	58,375.00	2023年10月31日	49,875.00	连带责任保证	-	是	36个月	否	否
中交花创(绍兴)置业有限公司	2023年7月13日	150,000.00	2023年7月12日	134,995.83	连带责任保证	-	是	36个月	否	否
慈溪中交港城置业有限公司	2023年10月10日	72,163.90	2023年10月17日	59,170.40	连带责任保证	-	是	20个月	否	否
南京中悦房地产开发有限公司	2023年3月15日	40,720.00	2022年12月27日	36,344.13	连带责任保证	-	是	60个月	否	否
厦门宏佑房地产开发有限公司	2023年7月26日	81,600.00	2023年7月25日	77,520.00	连带责任保证	-	是	58个月	否	否
厦门宏佑房地产开发有限公司	2023年9月25日	4,080.00	2023年9月21日	4,080.00	连带责任保证	-	是	36个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)		2,138,400.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)				535,186.63		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)		2,657,293.90		报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)				1,028,282.39		
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	反担保情况(如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
天津市中交美庐置业有限公司	2018年08月18日	15,000.00	2018年09月29日	3,822.00	连带责任保证	-	-	180个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(C1)		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计(C2)				0		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(C3)		15,000.00		报告期末对子公司实际担保余额合计(C4)				3,822.00		
公司担保总额(即前三大项的合计)										
报告期内审批担保额度合计(A1+B1+C1)		2,435,992		报告期内担保实际发生额合计(A2+B2+C2)				695,186.63		
报告期末已审批的担保额度合计(A3+B3+C3)		3,078,013.34		报告期末实际担保余额合计(A4+B4+C4)				1,238,607.95		
实际担保总额(即A4+B4+C4)占公司归母净资产的比例				766.65%						
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额(D)				0						
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保余额(E)				1,238,607.95						

担保总额超过归母净资产 50%部分的金额 (F)	1,157,827.64
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	1,238,607.95
对未到期担保合同,报告期内已发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明(如有)	不适用
违反规定程序对外提供担保的说明(如有)	不适用

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

2023年2月22日和3月13日,公司董事会和股东会分别审议通过了公司向特定对象发行股票相关事项。公司本次向特定对象发行股票事项尚待深圳证券交易所审核,并获得中国证券监督管理委员会同意注册后方可实施。本次发行的股票种类为境内上市人民币普通股(A股),每股面值为人民币1.00元。本次发行采用向符合中国证券监督管理委员会规定的不超过35名(含本数)特定对象发行的方式。本次发行的股票数量按照募集资金总额除以发行价格确定,且不超过本次发行前公司总股本的30%,即不超过208,630,106股(含本数),募集资金总额预计不超过人民币35亿元(含本数)。2023年6月6日,公司向特定对象发行股票事项的申请获得深圳证券交易所上市审核中心审核通过。2023年6月27日,公司收到中国证监会出具的《关于同意中交地产股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》。截至本报告披露日,本次向特定对象发行股票相关工作有序推进中。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	695,433,689	100.00%						695,433,689	100.00%
1、人民币普通股	695,433,689	100.00%						695,433,689	100.00%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	695,433,689	100.00%						695,433,689	100.00%

股份变动的理由

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况 检查

单位：股

报告期末普通股 股东总数	52,873	年度报告披露日 前上一月末普通 股股东总数	50,465	报告期末表决权恢复的 优先股股东总数	0	年度报告披露日前 上一月末表决权恢 复的优先股股东总 数	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股 数量	报告期内增 减变动情况	持有有限 售条件的 股份数量	持有无限售条 件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
中交房地产集团有限 公司	国有法人	52.32%	363,846,949	-	0	363,846,949	-	-
重庆渝富资本运营集 团有限公司	国有法人	4.99%	34,771,680	-4,766,300	0	34,771,680	质押	28,384,200
湖南华夏投资集团有 限公司	境内非国有法人	3.59%	24,971,761	-1,650,000	0	24,971,761	-	-
西安紫薇地产开发有 限公司	国有法人	2.22%	15,440,998	1,000,000	0	15,440,998	-	-
香港中央结算有限公 司	其他	0.54%	3,733,343	-	0	3,733,343	-	-
中国工商银行股份有 限公司—南方中证全 指房地产交易型开放 式指数证券投资基金	其他	0.38%	2,675,257	-	0	2,675,257	-	-

陈依娜	境内自然人	0.35%	2,468,400	-	0	2,468,400	-	-
刘大海	境内自然人	0.33%	2,280,000	-	0	2,280,000	-	-
彭程	境内自然人	0.28%	1,974,373	-689,800	0	1,974,373	-	-
代少张	境内自然人	0.24%	1,686,900	-	0	1,686,900	-	-
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	湖南华夏投资集团有限公司与彭程存在一致行动关系。除此之外，公司未知其余前十名股东之间是否存在关联关系或一致行动关系。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 10）	不适用							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
中交房地产集团有限公司	363,846,949	人民币普通股	363,846,949					
重庆渝富资本运营集团有限公司	34,771,680	人民币普通股	34,771,680					
湖南华夏投资集团有限公司	24,971,761	人民币普通股	24,971,761					
西安紫薇地产开发有限公司	15,440,998	人民币普通股	15,440,998					
香港中央结算有限公司	3,733,343	人民币普通股	3,733,343					
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	2,675,257	人民币普通股	2,675,257					
陈依娜	2,468,400	人民币普通股	2,468,400					
刘大海	2,280,000	人民币普通股	2,280,000					
彭程	1,974,373	人民币普通股	1,974,373					
代少张	1,686,900	人民币普通股	1,686,900					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	湖南华夏投资集团有限公司与彭程存在一致行动关系。除此之外，公司未知其余前十名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间是否存在关联关系或一致行动关系。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	彭程通过信用证券账户持有 1,974,373 股，合计持有 1,974,373 股。刘大海通过信用证券账户持有 2,280,000 股，合计持有 2,280,000 股。							

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	统一社会信用代码	主要经营业务
中交房地产集团有限公司	李永前	2015年03月24日	911100003355015281	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。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	中交房地产集团有限公司持有绿城中国（香港联交所上市，代码：03900）27.76%股权。			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司间接控股股东情况

间接控股股东性质：中央国有控股

间接控股股东类型：法人

间接控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中国交通建设集团有限公司	王彤宙	2005年12月08日	710933809	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。
间接控股股东报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	中交集团持有中国交建（代码：601800）59.47%股权； 中交集团及其子公司共计持有振华重工（代码：600320）46.23%股权； 中交集团通过子公司间接合计持有绿城中国控股有限公司（代码：03900.hk）28.97%股权； 中交集团通过子公司合计持有北京碧水源科技股份有限公司（代码：300070）33.4%股权；			

	中交集团通过子公司合计持有中交设计咨询集团股份有限公司（代码：600720）62.35%股权。
--	---

4、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人：国务院国有资产监督管理委员会

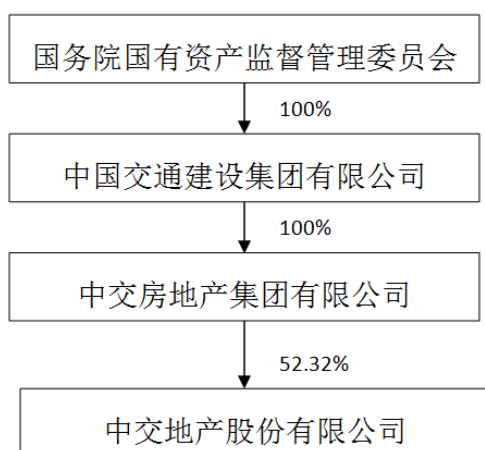
实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

5、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

6、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

7、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

√ 适用 □ 不适用

一、企业债券

□ 适用 √ 不适用

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

√ 适用 □ 不适用

1、报告期内公司债券基本信息

单位：元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	截至 2023 年 12 月 31 日债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
中交地产股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券	20 中交债	149192	2020 年 08 月 05 日	2020 年 08 月 05 日	2023 年 08 月 05 日	0	3.80%	单利按年计息，到期一次还本，附第 3 年末发行人赎回选择权和调整票面利率选择权及投资者回售选择权。	深圳证券交易所
中交地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券	21 中交债	149610	2021 年 08 月 25 日	2021 年 08 月 25 日	2026 年 08 月 25 日	1,100,000,000.00	3.52%	单利按年计息，到期一次还本，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。	深圳证券交易所
中交地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	22 中交 01	148162	2022 年 12 月 20 日	2022 年 12 月 20 日	2023 年 12 月 20 日	0	5.90%	单利按年计息，到期一次还本，附第 1 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。	深圳证券交易所
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（第一期）	23 中交 01	148208	2023 年 3 月 13 日	2023 年 3 月 14 日	2025 年 3 月 14 日	1,000,000,000.00	4.40%	单利按年计息，到期一次还本。	深圳证券交易所
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	23 中交 02	148235	2023 年 4 月 4 日 -2023 年 4	2023 年 4 月 6 日	2025 年 4 月 6 日	700,000,000.00	4.27%	单利按年计息，到期一次还本。	深圳证券交易所

(第二期)			月 6 日						
中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行人公司债券 (第三期)	23 中交 04	148385	2023 年 7 月 20 日 -2023 年 7 月 21 日	2023 年 7 月 21 日	2025 年 7 月 21 日	700,000,000.00	4.08%	单利按年计息,到期一次还本。	深圳证券交易所
中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行人公司债券 (第四期)	23 中交 06	148551	2023 年 12 月 14 日 -2023 年 12 月 15 日	2023 年 12 月 15 日	2025 年 12 月 15 日	300,000,000.00	3.90%	单利按年计息,到期一次还本,附第 1 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。	深圳证券交易所
投资者适当性安排(如有)	不适用								
适用的交易机制	不适用								
是否存在终止上市交易的风险(如有)和应对措施	不适用								

逾期未偿还债券

适用 不适用

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
21 中交债、23 中交 01、 23 中交 02、23 中交 04、 23 中交 06	国新证券股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街 18 号中国人保寿险大厦	张宁宁、章芳 王静、章芳	张昕艺	010-85556450

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

4、募集资金使用情况

单位：元

债券项目名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
20 中交债	700,000,000.00	700,000,000.00	0.00	-	-	是
21 中交债	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00	0.00	-	-	是
22 中交 01	300,000,000.00	300,000,000.00	0.00	-	-	是

23 中交 01	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	0.00	-	-	是
23 中交 02	700,000,000.00	700,000,000.00	0.00	-	-	是
23 中交 04	700,000,000.00	700,000,000.00	0.00	-	-	是
23 中交 06	300,000,000.00	300,000,000.00	0.00	-	-	是

募集资金用于建设项目

适用 不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用 不适用

5、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

2023 年 6 月，经联合资信评估股份有限公司综合评估，公司长期信用等级为 AA+，公司发行的“20 中交债”、“21 中交债”信用等级为 AAA，“22 中交 01”信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

适用 不适用

三、非金融企业债务融资工具

适用 不适用

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
中交地产股份有限公司 2023 年度第四期中期票据	23 中交地产 MTN004	102382075.IB	2023/8/14	2023/8/15	2026/8/15	50,000	4.48%	按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间市场
中交地产股份有限公司 2023 年度第三期中期票据	23 中交地产 MTN003	102381228.IB	2023/5/24	2023/5/25	2025/5/25	100,000	3.90%	按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间市场
中交地产股份有限公司 2023 年度第二期中期票据	23 中交地产 MTN002	102380930.IB	2023/4/17	2023/4/18	2025/4/18	100,000	4.09%	按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间市场
中交地产股份有限公司 2023 年度第一期中	23 中交地产 MTN001	102380687.IB	2023/3/23	2023/3/27	2025/3/27	100,000	4.07%	按年付息、到期一次还本，最后一期利	银行间市场

期票据								息随本金的兑付一起支付。	
中交地产股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 中交地产 MTN001	1022824 05. IB	2022/10/28	2022/10/28	2024/10/30	44,000	4.50%	按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间市场
投资者适当性安排（如有）	全国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规禁止投资者除外）								
适用的交易机制	协商交易、报价交易、订单交易								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	否								

四、可转换公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

亏损情况	报告期内公司实现归属于上市公司股东净利润-16.73 亿元，占上年末归母净资产的 50.81%。
亏损原因	1、2023 年度达到交付条件的货值较上年同期有所减少，公司房地产销售结转收入较上年同期减少；2、受公司结转项目结构变化等因素影响，公司房地产开发业务本期交付项目的毛利率较上年有所下降；3、公司部分房地产开发项目存在减值迹象，报告期计提金额同比有所增加。
对公司生产经营和偿债能力的影响	公司整体经营情况正常，通过销售回款和多渠道融资能够保证现金流正常，预计不会对公司生产经营和偿债能力产生重大影响。

六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

七、报告期内是否有违反规章制度的情况

是 否

八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标（单位：万元）

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.92	1.76	9.09%
资产负债率	85.59%	86.13%	-0.54%
速动比率	0.37	0.28	32.14%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减

扣除非经常性损益后净利润	-171,927.14	-18,630.43	-822.83%
EBITDA 全部债务比	0.31%	2.49%	-2.18%
利息保障倍数	0.05	0.52	-90.38%
现金利息保障倍数	3.99	2.03	96.55%
EBITDA 利息保障倍数	0.07	0.53	-86.79%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2024年04月02日
审计机构名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
注册会计师姓名	王静、章芳

二、财务报表

中交地产股份有限公司

已审财务报表

2023年度

中交地产股份有限公司

目 录

	页 次
一、审计报告	1 - 7
二、已审财务报表	
合并资产负债表	1 - 2
合并利润表	3
合并股东权益变动表	4 - 5
合并现金流量表	6 - 7
公司资产负债表	8 - 9
公司利润表	10
公司股东权益变动表	11 - 12
公司现金流量表	13 - 14
财务报表附注	15 - 212
补充资料	
1. 非经常性损益明细表	1
2. 净资产收益率和每股收益	1

审计报告

安永华明（2024）审字第70071827_A01号

中交地产股份有限公司

中交地产股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了中交地产股份有限公司的财务报表，包括2023年12月31日的合并及公司资产负债表，2023年度的合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的中交地产股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中交地产股份有限公司2023年12月31日的合并及公司财务状况以及2023年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

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

审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70071827_A01号

中交地产股份有限公司

三、关键审计事项（续）

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对
<p>房地产开发项目的收入确认</p> <p>2023年度，中交地产股份有限公司合并财务报表中确认的房地产销售收入为32,231,026,229.27元，占营业收入总额的99.27%。</p> <p>房地产销售收入确认通常需要同时满足以下条件：项目已经竣工并验收合格达到合同约定的交付条件；签订正式房屋销售合同，并取得销售合同中约定的购买方付款证明；购买方已办理房屋交接手续，或收到书面交房通知后，对于无正当理由拒绝接受房屋交付的，已过书面交房通知书中约定的交付时限。</p> <p>由于房地产销售收入对中交地产股份有限公司合并财务报表的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上可能的个别差错汇总起来对中交地产股份有限公司合并财务报表的经营成果有可能产生重大影响，因此，将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p> <p>具体披露参见合并财务报表附注三、21与客户之间的合同产生的收入及附注五、41营业收入和营业成本。</p>	<p>我们执行的审计程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 测试与房地产销售收入确认相关的关键内部控制的设计与运行的有效性；2. 检查房屋销售合同条款，以评价有关房地产销售收入确认的会计政策的恰当性；3. 就2023年确认的房地产销售收入，抽取样本，并：<ol style="list-style-type: none">（1）检查竣工备案证明文件、面积实测报告以及房屋销售合同中的有关约定，评价项目是否已达到交付条件；（2）检查购买方付款文件；（3）检查房屋交付文件，如入伙公告、交房通知书、房屋交接单等；4. 就资产负债表日前后确认收入的项目，选取样本，检查房屋交付文件，并结合开发产品监盘程序，检查销售收入确认的期间是否正确；5. 对各主要房地产项目销售收入、销售成本、毛利及毛利率执行分析程序；6. 检查财务报表附注三、21及附注五、41与收入有关的披露是否恰当。

审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70071827_A01号

中交地产股份有限公司

三、关键审计事项（续）

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对
<p>存货的可变现净值的评估</p> <p>2023年12月31日，中交地产股份有限公司合并财务报表中的存货账面原值为95,845,284,135.19元，跌价准备金额为2,588,883,598.87元，账面价值为93,256,400,536.32元，金额重大。</p> <p>存货按照成本与可变现净值孰低计量。中交地产股份有限公司管理层确定资产负债表日重大存货项目的可变现净值。在确定存货可变现净值的过程中，中交地产股份有限公司管理层需对拟开发产品和在建开发产品至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费等作出最新估计，并估算存货项目的估计售价（参考附近地段房地产项目的最近交易价格、相关房地产项目特质等因素），该过程涉及重大的管理层判断和估计。</p> <p>由于存货的估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费等涉及重大的管理层判断和估计，因此，将对存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p> <p>具体披露参见合并财务报表附注三、10存货、附注三、28重大会计判断和估计和附注五、5存货。</p>	<p>我们执行的审计程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 测试与存货可变现净值的评估相关的关键内部控制的设计和运行的有效性；2. 从毛利率、周转率、市场价格等因素复核中交地产股份有限公司管理层识别的存在重大减值的存货项目；判断管理层计提存货跌价的恰当性；3. 获取并检查第三方评估机构出具的存货项目评估报告或者管理层编制的存货减值工作底稿，评价对存货可变现净值采用的估值方法的恰当性，抽样将估值中采用的关键估计和假设，包括与估计售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和销售预算计划进行比较；4. 评价第三方评估机构的独立性、客观性和专业胜任能力，了解评估师工作范围；此外，我们引入了内部估值专家，协助复核第三方评估报告中涉及的关键假设及参数；5. 复核管理层对可变现净值的测算以及计提的存货跌价准备金额的计算准确性；6. 检查财务报表附注三、10、附注三、28及附注五、5与存货的可变现净值有关的披露是否恰当。

审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70071827_A01号

中交地产股份有限公司

三、关键审计事项（续）

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对
<p>应收款项的可收回性</p> <p>2023年12月31日，中交地产股份有限公司的合并财务报表中其他应收款和长期应收款（含一年内到期）的账面余额合计为8,023,389,100.92元，坏账准备余额合计为718,609,097.98元，账面价值合计为7,304,780,002.94元。</p> <p>2023年12月31日，中交地产股份有限公司的公司财务报表中其他应收款和长期应收款（含一年内到期）的账面余额合计为34,282,376,292.79元，坏账准备余额合计为491,394,143.37元，账面价值合计为33,790,982,149.42元。</p> <p>应收款项减值准备以预期信用损失为基础确认，中交地产股份有限公司管理层分析应收款项的历史回款情况、交易对方的信用等级及未来经济状况，以评估应收款项的信用风险。由于涉及重大会计估计和判断，且影响金额重大，因此将应收款项的可收回性确定为关键审计事项。</p> <p>具体披露参见财务报表附注三、9金融工具、附注三、28重大会计判断和估计、附注五、4其他应收款、附注五、8长期应收款以及附注十四、2其他应收款。</p>	<p>我们执行的审计程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 我们测试了中交地产股份有限公司应收款项减值准备流程的内部控制设计与运行的有效性；2. 对于单项计提坏账准备的应收款项，选取样本独立测试了其可收回性，复核了管理层对预计未来可获得的现金流量作出评估的依据，包括客户的信用历史和经营状况、以往的交易历史和回款情况；3. 对于按组合计提坏账准备的应收款项，评价了管理层使用的预期信用损失模型的适当性以及管理层参照历史信用损失经验并结合前瞻性信息确定的坏账准备计提比例的合理性；4. 评价财务报表附注三、9金融工具、附注三、28重大会计判断和估计、附注五、4其他应收款、附注五、8长期应收款以及附注十四、2其他应收款的披露是否恰当。

审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70071827_A01号
中交地产股份有限公司

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督中交地产股份有限公司的财务报告过程。

审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70071827_A01号

中交地产股份有限公司

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70071827_A01号
中交地产股份有限公司

六、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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

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

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：王 静
（项目合伙人）

中国注册会计师：章 芳

中国 北京

2024年4月2日

中交地产股份有限公司
合并资产负债表
2023年12月31日

人民币元

资产	附注五	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产			
货币资金	1	12,009,553,157.76	10,481,700,487.78
其中：存放财务公司款项		62,175,572.72	275,965,396.30
应收账款	2	98,992,729.60	28,677,900.25
预付款项	3	360,725,428.42	1,436,931,637.96
其他应收款	4	4,152,938,488.22	4,737,042,700.89
存货	5	93,256,400,536.32	106,943,087,105.84
合同资产		20,696,728.64	3,849,438.38
一年内到期的非流动资产	6	2,629,092,862.80	1,696,360,361.68
其他流动资产	7	2,950,915,348.05	3,220,304,768.24
流动资产合计		115,479,315,279.81	128,547,954,401.02
非流动资产			
长期应收款	8	522,748,651.92	1,983,879,922.07
长期股权投资	9	5,172,466,346.32	5,221,804,178.54
其他权益工具投资	10	56,855,490.77	53,323,085.00
投资性房地产	11	375,724,116.16	344,446,431.78
固定资产	12	114,425,499.72	119,624,587.06
使用权资产	13	31,729,439.26	45,081,529.66
无形资产		14,061,484.18	11,815,673.27
长期待摊费用	14	29,005,075.38	31,409,211.04
递延所得税资产	15	468,286,340.71	442,597,400.67
其他非流动资产	16	379,249,275.81	505,276,760.40
非流动资产合计		7,164,551,720.23	8,759,258,779.49
资产总计		122,643,867,000.04	137,307,213,180.51

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
合并资产负债表（续）
2023年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注五	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债			
短期借款	18	1,468,322,249.38	2,025,906,298.88
应付票据	19	318,406,836.46	731,529,501.96
应付账款	20	14,977,741,990.58	17,366,007,911.05
预收款项	21	3,770,120.27	2,614,665.37
合同负债	22	21,573,280,500.03	27,783,896,806.68
应付职工薪酬	23	194,529,649.16	207,216,720.78
应交税费	24	1,777,550,574.26	1,389,871,932.25
其他应付款	25	2,585,903,039.75	4,007,727,698.23
一年内到期的非流动负债	26	16,177,271,512.04	17,587,250,394.28
其他流动负债	27	1,008,138,337.14	2,030,872,561.83
流动负债合计		60,084,914,809.07	73,132,894,491.31
非流动负债			
长期借款	28	18,085,881,483.06	20,985,074,851.91
应付债券	29	7,288,804,960.55	2,592,414,615.73
租赁负债	30	16,442,835.95	16,179,498.51
长期应付款	31	18,608,975,190.05	20,745,639,686.75
长期应付职工薪酬	32	521,153.91	521,153.91
预计负债	33	10,542,078.43	81,998,865.25
递延收益	34	40,367,229.47	10,023,115.83
递延所得税负债	15	420,336,724.94	471,677,256.43
其他非流动负债	35	412,023,648.06	229,544,304.13
非流动负债合计		44,883,895,304.42	45,133,073,348.45
负债合计		104,968,810,113.49	118,265,967,839.76
股东权益			
股本	36	695,433,689.00	695,433,689.00
资本公积	37	161,125,582.76	161,000,488.64
其他综合收益	38	(50,183,381.92)	(52,832,686.25)
盈余公积	39	118,249,106.09	118,249,106.09
未分配利润	40	690,981,283.42	2,371,035,111.59
归属于母公司股东权益合计		1,615,606,279.35	3,292,885,709.07

中交地产股份有限公司
合并资产负债表（续）
2023年12月31日

人民币元

少数股东权益	16,059,450,607.20	15,748,359,631.68
股东权益合计	17,675,056,886.55	19,041,245,340.75
负债和股东权益总计	122,643,867,000.04	137,307,213,180.51

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
合并利润表
2023年度

人民币元

	附注五	2023年	2022年
营业收入	41	32,468,131,061.09	38,467,048,797.06
减：营业成本	41	29,071,730,621.06	33,299,764,015.49
税金及附加	42	474,597,671.21	482,920,122.34
销售费用	43	1,120,492,417.80	1,062,783,681.67
管理费用	44	435,128,350.76	465,219,060.27
研发费用		3,779,137.74	4,858,899.60
财务费用	45	698,384,707.61	301,404,041.02
其中：利息费用		1,048,321,577.89	760,927,163.31
利息收入		357,983,600.42	471,741,631.18
加：其他收益	46	27,818,712.23	4,618,288.16
投资收益	47	8,427,021.52	(9,601,874.41)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		8,427,021.52	(20,179,656.92)
信用减值损失	48	(186,995,214.96)	(274,597,705.99)
资产减值损失	49	(1,317,272,474.84)	(568,000,991.83)
资产处置收益	50	2,637,878.51	879,766.60
营业（亏损）/利润		(801,365,922.63)	2,003,396,459.20
加：营业外收入	51	8,602,147.32	253,974,865.79
减：营业外支出	52	12,904,174.25	74,819,177.29
（亏损）/利润总额		(805,667,949.56)	2,182,552,147.70
减：所得税费用	54	666,545,566.20	1,160,223,827.19
净（亏损）/利润		(1,472,213,515.76)	1,022,328,320.51
按经营持续性分类			
持续经营净（亏损）/利润		(1,472,213,515.76)	1,022,328,320.51
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净（亏损）/利润		(1,673,099,491.28)	33,939,531.69
少数股东损益		200,885,975.52	988,388,788.82
其他综合收益的税后净额		2,649,304.33	(2,175,403.86)
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		2,649,304.33	(2,175,403.86)
不能重分类进损益的其他综合收益			
——其他权益工具投资公允价值变动		2,649,304.33	(2,175,403.86)

中交地产股份有限公司
合并利润表
2023年度

人民币元

综合收益总额		(1,469,564,211.43)	1,020,152,916.65
归属于母公司股东的综合收益总额		(1,670,450,186.95)	31,764,127.83
归属于少数股东的综合收益总额		200,885,975.52	988,388,788.82
基本每股收益	55	(2.41)	0.05
稀释每股收益	55	(2.41)	0.05

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
合并股东权益变动表
2023年度

人民币元

2023 年度

	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	695,433,689.00	161,000,488.64	(52,832,686.25)	118,249,106.09	2,371,035,111.59	3,292,885,709.07	15,748,359,631.68	19,041,245,340.75
二、本年增减变动金额								
(一) 综合收益总额	-	-	2,649,304.33	-	(1,673,099,491.28)	(1,670,450,186.95)	200,885,975.52	(1,469,564,211.43)
(二) 股东投入和减少资本								
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	418,280,094.12	418,280,094.12
2. 股东减少的普通股	-	-	-	-	-	-	(196,750,000.00)	(196,750,000.00)
3. 与少数股东权益性交易	-	125,094.12	-	-	-	125,094.12	(125,094.12)	-
(三) 利润分配								
1. 分配现金股利和利润	-	-	-	-	(6,954,336.89)	(6,954,336.89)	(111,200,000.00)	(118,154,336.89)
三、本年年末余额	695,433,689.00	161,125,582.76	(50,183,381.92)	118,249,106.09	690,981,283.42	1,615,606,279.35	16,059,450,607.20	17,675,056,886.55

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
合并股东权益变动表（续）
2023年度

人民币元

2022 年度

	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	695,433,689.00	130,732,813.40	(50,657,282.39)	116,822,132.90	2,366,339,900.65	3,258,671,253.56	14,687,295,452.55	17,945,966,706.11
二、本年增减变动金额								
(一) 综合收益总额	-	-	(2,175,403.86)	-	33,939,531.69	31,764,127.83	988,388,788.82	1,020,152,916.65
(二) 股东投入和减少资本								
1. 股东投入的资本	-	-	-	-	-	-	679,755,000.00	679,755,000.00
2. 收购子公司	-	-	-	-	-	-	16,714,785.86	16,714,785.86
3. 与少数股东权益性交易	-	4,465,133.56	-	-	-	4,465,133.56	(11,769,395.55)	(7,304,261.99)
4. 其他	-	25,802,541.68	-	-	-	25,802,541.68	-	25,802,541.68
(三) 利润分配								
1. 提取盈余公积	-	-	-	1,426,973.19	(1,426,973.19)	-	-	-
2. 分配现金股利和利润	-	-	-	-	(27,817,347.56)	(27,817,347.56)	(612,025,000.00)	(639,842,347.56)
三、本年年末余额	695,433,689.00	161,000,488.64	(52,832,686.25)	118,249,106.09	2,371,035,111.59	3,292,885,709.07	15,748,359,631.68	19,041,245,340.75

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
合并现金流量表
2023 年度

人民币元

	附注五	2023年	2022年
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		27,230,788,835.53	20,677,066,279.25
收到的税费返还		813,606,207.06	899,116,813.67
收到其他与经营活动有关的现金	56	1,580,233,471.15	2,040,608,598.47
经营活动现金流入小计		29,624,628,513.74	23,616,791,691.39
购买商品、接受劳务支付的现金		16,895,426,104.27	14,940,632,016.31
支付给职工以及为职工支付的现金		496,476,905.35	607,429,959.12
支付的各项税费		1,851,569,963.70	2,592,891,356.55
支付其他与经营活动有关的现金	56	3,332,573,390.37	2,540,998,412.93
经营活动现金流出小计		22,576,046,363.69	20,681,951,744.91
经营活动产生的现金流量净额	57	7,048,582,150.05	2,934,839,946.48
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		1,228,808,123.70	5,278,586,175.87
取得投资收益收到的现金		316,877,119.48	232,966,808.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,693,350.08	1,192,732.65
投资活动现金流入小计		1,547,378,593.26	5,512,745,717.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		46,043,806.10	50,882,341.53
投资支付的现金		505,894,975.29	7,521,691,727.30
取得子公司支付的现金净额		-	365,796,662.84
投资活动现金流出小计		551,938,781.39	7,938,370,731.67
投资活动产生的现金流量净额		995,439,811.87	(2,425,625,014.64)

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
合并现金流量表（续）
2023 年度

人民币元

	附注五	2023年	2022年
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		418,280,094.12	629,630,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		418,280,094.12	629,630,000.00
取得借款所收到的现金		29,621,141,769.38	40,745,178,935.06
收到其他与筹资活动有关的现金	56	107,605,352.71	1,715,035,119.68
筹资活动现金流入小计		30,147,027,216.21	43,089,844,054.74
偿还债务支付的现金		34,176,889,777.05	39,900,821,817.52
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,572,540,783.63	4,022,407,524.58
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		96,325,000.00	191,165,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	56	254,396,073.06	1,755,684,618.62
筹资活动现金流出小计		37,003,826,633.74	45,678,913,960.72
筹资活动产生的现金流量净额		(6,856,799,417.53)	(2,589,069,905.98)
四、现金及现金等价物净增加/（减少）额	57	1,187,222,544.39	(2,079,854,974.14)
加：年初现金及现金等价物余额	57	8,681,700,280.53	10,761,555,254.67
五、年末现金及现金等价物余额	57	9,868,922,824.92	8,681,700,280.53

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
 资产负债表
 2023年12月31日

人民币元

资产	附注十四	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产			
货币资金		1,365,059,536.72	2,440,310,692.91
其中：存放财务公司款项		62,159,943.56	275,965,396.30
应收账款	1	-	-
预付款项		1,134,067.10	1,706,325.72
其他应收款	2	26,047,412,122.10	24,340,675,895.25
一年内到期的非流动资产		7,543,318,311.65	658,919,040.16
其他流动资产		1,618,776.02	2,274,780.16
流动资产合计		34,958,542,813.59	27,443,886,734.20
非流动资产			
长期应收款		200,251,715.67	8,205,580,110.68
长期股权投资	3	11,281,190,768.17	11,249,098,766.79
固定资产		2,688,898.28	3,933,126.84
使用权资产		9,817,004.27	9,497,090.84
无形资产		13,341,774.35	10,525,879.23
长期待摊费用		425,967.02	354,556.22
其他非流动资产		3,425,276.71	4,135,211.66
非流动资产合计		11,511,141,404.47	19,483,124,742.26
资产总计		46,469,684,218.06	46,927,011,476.46

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
资产负债表（续）
2023年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注十四	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债			
短期借款		1,468,322,249.38	2,025,906,298.88
应付职工薪酬		74,183,283.46	78,065,092.63
应交税费		6,035,661.87	34,027,661.20
其他应付款		7,834,029,065.99	12,456,366,603.62
一年内到期的非流动负债		7,794,676,915.53	6,240,543,091.72
其他流动负债		151,338,387.84	66,739,327.19
流动负债合计		17,328,585,564.07	20,901,648,075.24
非流动负债			
长期借款		1,649,700,000.00	1,168,900,000.00
应付债券		7,288,804,960.55	2,592,414,615.73
租赁负债		7,141,123.08	-
长期应付款		18,552,753,091.73	20,158,388,717.63
预计负债		10,542,078.43	81,998,865.25
递延收益		2,034,758.13	868,522.14
非流动负债合计		27,510,976,011.92	24,002,570,720.75
负债合计		44,839,561,575.99	44,904,218,795.99
股东权益			
股本		695,433,689.00	695,433,689.00
资本公积		1,166,211,623.45	1,166,211,623.45
其他综合收益		(56,900,000.00)	(56,900,000.00)
盈余公积		117,039,002.86	117,039,002.86
(未弥补亏损)/未分配利润		(291,661,673.24)	101,008,365.16
股东权益合计		1,630,122,642.07	2,022,792,680.47
负债和股东权益总计		46,469,684,218.06	46,927,011,476.46

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：李永前 主管会计工作负责人：刘兵 会计机构负责人：陈少国

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
 利润表
 2023年度

人民币元

	附注十四	2023年	2022年
营业收入	4	222,048,365.66	121,531,378.00
减：营业成本	4	-	-
税金及附加		2,708,191.37	6,500,079.92
管理费用		134,255,160.97	156,979,050.25
研发费用		2,903,222.18	1,209,513.21
财务费用		470,983,897.14	642,775,931.34
其中：利息费用		2,353,148,796.56	2,517,627,665.75
利息收入		1,886,104,353.54	1,883,403,204.97
加：其他收益		249,712.94	257,029.25
投资收益	5	90,875,765.39	1,028,679,549.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		11,425,765.39	252,679,549.60
信用减值损失		(86,445,546.84)	(185,983,849.70)
资产减值损失		-	(70,000,000.00)
资产处置收益		-	1,587.64
营业（亏损）/利润		(384,122,174.51)	87,021,120.07
加：营业外收入		6,473.00	7,324.51
减：营业外支出		1,600,000.00	72,758,712.72
（亏损）/利润总额		(385,715,701.51)	14,269,731.86
减：所得税费用		-	-
净（亏损）/利润		(385,715,701.51)	14,269,731.86
其中：持续经营净（亏损）/利润		(385,715,701.51)	14,269,731.86
综合收益总额		(385,715,701.51)	14,269,731.86

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
 股东权益变动表
 2023年度

人民币元

2023 年度

	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润/ (未弥补亏损)	股东权益合计
一、 本年年初余额	695,433,689.00	1,166,211,623.45	(56,900,000.00)	117,039,002.86	101,008,365.16	2,022,792,680.47
二、 本年增减变动金额						
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	(385,715,701.51)	(385,715,701.51)
(二) 利润分配						
1. 分配现金股利和利润	-	-	-	-	(6,954,336.89)	(6,954,336.89)
三、 本年年末余额	695,433,689.00	1,166,211,623.45	(56,900,000.00)	117,039,002.86	(291,661,673.24)	1,630,122,642.07

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
 股东权益变动表（续）
 2023年度

人民币元

2022 年度

	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、 本年年初余额	695,433,689.00	1,140,409,081.77	(56,900,000.00)	115,612,029.67	115,982,954.05	2,010,537,754.49
二、 本年增减变动金额						
（一） 综合收益总额	-	-	-	-	14,269,731.86	14,269,731.86
（二） 利润分配						
1. 提取盈余公积	-	-	-	1,426,973.19	(1,426,973.19)	-
2. 分配现金股利和利润	-	-	-	-	(27,817,347.56)	(27,817,347.56)
（三） 所有者投入和减少资本						
1. 其他	-	25,802,541.68	-	-	-	25,802,541.68
三、 本年年末余额	695,433,689.00	1,166,211,623.45	(56,900,000.00)	117,039,002.86	101,008,365.16	2,022,792,680.47

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
现金流量表
2023年度

人民币元

	2023年	2022年
一、经营活动产生的现金流量		
收到其他与经营活动有关的现金	690,130,678.94	988,995,901.70
经营活动现金流入小计	690,130,678.94	988,995,901.70
支付给职工以及为职工支付的现金	82,728,513.47	103,785,872.60
支付的各项税费	54,097,911.03	38,757,998.78
支付其他与经营活动有关的现金	1,195,549,160.10	1,177,641,867.44
经营活动现金流出小计	1,332,375,584.60	1,320,185,738.82
经营活动产生的现金流量净额	(642,244,905.66)	(331,189,837.12)
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	19,686,321,643.40	17,210,768,169.40
取得投资收益收到的现金	533,203,868.64	1,864,354,145.73
处置固定资产、无形资产和 其他长期资产收回的现金净额	-	24,500.00
投资活动现金流入小计	20,219,525,512.04	19,075,146,815.13
购建固定资产、无形资产和 其他长期资产支付的现金	7,575,326.24	7,745,242.42
投资支付的现金	18,934,997,770.78	19,895,464,076.91
投资活动现金流出小计	18,942,573,097.02	19,903,209,319.33
投资活动产生的现金流量净额	1,276,952,415.02	(828,062,504.20)

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
现金流量表（续）
2023年度

人民币元

	2023年	2022年
三、筹资活动产生的现金流量		
取得借款所收到的现金	16,217,630,418.18	34,270,541,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	107,605,352.71	1,715,035,119.68
筹资活动现金流入小计	16,325,235,770.89	35,985,576,119.68
偿还债务支付的现金	16,830,930,818.18	29,454,968,804.78
分配股利、利润或偿付利息 支付的现金	1,180,093,521.93	2,252,799,128.98
支付其他与筹资活动有关的现金	24,178,578.36	1,715,438,169.55
筹资活动现金流出小计	18,035,202,918.47	33,423,206,103.31
筹资活动产生的现金流量净额	(1,709,967,147.58)	2,562,370,016.37
四、现金及现金等价物净（减少）/增加额	(1,075,259,638.22)	1,403,117,675.05
加：年初现金及现金等价物余额	2,439,284,779.29	1,036,167,104.24
五、年末现金及现金等价物余额	1,364,025,141.07	2,439,284,779.29

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

一、基本情况

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

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

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

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

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

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

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

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

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

一、 基本情况（续）

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

本公司及子公司（统称“本集团”）主要从事房地产开发及经营业务。

本财务报表业经本公司董事会于2024年4月2日决议批准报出。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本财务报表还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

三、 重要会计政策及会计估计

本集团根据实际生产经营特点制定了具体会计政策及会计估计，主要体现在应收款项坏账标准的计提、存货计价方法、存货跌价准备、收入确认和计量等。

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2023年12月31日的财务状况以及2023年度的经营成果和现金流量。

2. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3. 记账本位币

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

4. 重要性标准确定方法和选择依据

	重要性标准
重要的逾期应收利息	单项金额超过 5000 万元
应收款项坏账准备收回或转回金额重要的	单项金额占比超过本集团本年收回或转回坏账金额的 10%且金额超过 1000 万元
本年核销的重要应收款项	单项金额占比超过本集团坏账准备年末余额的 10%
账龄超过 1 年的重要合同负债	单项金额占比超过本集团合同负债年末余额的 5%
账龄超过 1 年的重要应付账款	单项金额占比超过本集团应付账款年末余额的 10%
账龄超过 1 年的重要应付股利	单项金额占比超过本集团应付股利年末余额的 10%
重要的逾期应付利息	单项金额超过 5000 万元
账龄超过 1 年的重要其他应付款	单项金额占比超过本集团其他应付款年末余额的 10%
不涉及现金的重大投资和筹资活动	单项金额超过 5000 万元
存在重要少数股东权益的子公司	单项金额占比超过本集团少数股东权益年末余额的 5%
重要的合营企业或联营企业	对单个被投资单位的长期股权投资账面价值占比超过本集团长期股权投资年末账面价值的 5%

5. 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。

合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

5. 企业合并（续）

非同一控制下企业合并

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

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

6. 合并财务报表

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

本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

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

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

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

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

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

7. 合营安排分类及共同经营

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

8. 现金及现金等价物

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

9. 金融工具

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

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

9. 金融工具（续）

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

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

金融资产分类和计量

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

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本集团不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动

计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当年损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

三、重要会计政策及会计估计（续）

9. 金融工具（续）

金融负债分类和计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具减值

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

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

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

除上述采用简化计量方法以外的金融资产及财务担保合同，本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本集团考虑了不同客户的信用风险特征，以共同风险特征为依据，以账龄组合/逾期账龄组合及客户信用评级为基础评估应收款项金融工具的预期信用损失。本集团根据合同约定收款日计算账龄。除前述组合评估预期信用损失的金融工具外，本集团单项评估其预期信用损失。

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

9. 金融工具（续）

金融工具减值（续）

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

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

金融工具抵销

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

财务担保合同

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

金融资产转移

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

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

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

10. 存货

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

开发产品采用个别计价法确定其实际成本。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

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

11. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

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

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

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

11. 长期股权投资（续）

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

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

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

12. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

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

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

13. 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当年损益。

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

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

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

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

14. 借款费用

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

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

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

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

14. 借款费用（续）

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

15. 资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

16. 长期待摊费用

长期待摊费用是指已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出、装修费和预付的租赁费等。长期待摊费用按其为本集团带来的经济利益的期限采用直线法摊销。

17. 职工薪酬

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

短期薪酬

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

17. 职工薪酬（续）

离职后福利（设定提存计划）

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

辞退福利

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

18. 预计负债

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

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

以预期信用损失进行后续计量的财务担保合同列示于预计负债。

19. 维修基金

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

20. 质量保证金

与施工方的质量保证金

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

三、重要会计政策及会计估计（续）

21. 与客户之间的合同产生的收入

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

销售商品合同

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

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

根据合同约定、法律规定等，本集团为所销售的商品房等商品提供质量保证，属于为向客户保证所销售的商品符合既定标准的保证类质量保证。

提供服务合同

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

22. 合同资产与合同负债

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

合同资产

合同资产是指已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。

本集团对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、9。

合同负债

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

23. 与合同成本有关的资产

本集团与合同成本有关的资产包括合同取得成本。

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

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

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

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

24. 政府补助

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

24. 政府补助（续）

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

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

25. 递延所得税

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

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

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

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

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

25. 递延所得税（续）

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

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

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

26. 租赁

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

作为承租人

除了短期租赁和低价值资产租赁，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。

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

使用权资产

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

26. 租赁（续）

作为承租人（续）

租赁负债

在租赁期开始日，本集团将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。租赁付款额包括固定付款额及实质固定付款额扣除租赁激励后的金额、取决于指数或比率的可变租赁付款额、根据担保余值预计应支付的款项，还包括购买选择权的行权价格或行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是本集团合理确定将行使该选择权或租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权。

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

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

短期租赁和低价值资产租赁

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

作为出租人

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

作为经营租赁出租人

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

27. 公允价值计量

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

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

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

28. 重大会计判断和估计

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

判断

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

投资性房地产与存货的划分

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

28. 重大会计判断和估计（续）

判断（续）

投资性房地产与自用房地产的划分

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

业务模式

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

合同现金流量特征

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

28. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性

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

金融工具减值

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

存货跌价准备

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

除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

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

递延所得税资产

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

28. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性（续）

土地增值税

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

在建房地产开发成本的确认及分摊

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

固定资产和投资性房地产的可使用年限

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

29. 会计政策和会计估计变更

会计政策变更

与租赁有关递延所得税的确认

2022年发布的《企业会计准则解释第16号》规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用豁免初始确认递延所得税的规定。本集团自适用新租赁准则起，对租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，已分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。该项会计政策变更，对本集团财务报表无影响。

四、 税项

本集团 2023 年度主要税项及其税率列示如下：

- 增值税
- 本公司及下属子公司凡被认定为增值税一般纳税人，按应税收入6%、9%或13%的税率计算销项税，并按扣除当年允许抵扣进项税额后的差额缴纳增值税；下属子公司中为小规模纳税人的，增值税应纳税额按照应税收入的3%征收率计缴。
- 根据2016年财政部和国家税务总局颁发的《营业税改征增值税试点有关事项的规定》，本集团房地产开发企业销售老项目按照简易计税方法计税，按应税收入的5%计算应纳税额。
- 城市维护建设税
- 按实际缴纳的流转税的5%或7%计缴。
- 企业所得税
- 按应纳税所得额的25%计缴。本公司下属子公司上海远通置业有限公司和长沙瑞季酒店管理有限公司按照小型微利企业所得税减免政策计缴，对年应纳税所得额不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。
- 土地增值税
- 按增值额的超率累进税率计缴。本公司下属子公司中交石家庄房地产开发有限公司按照定率计缴，为营业收入金额的5%。

五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2023年12月31日	2022年12月31日
库存现金	124,349.97	9,696.53
银行存款	11,945,493,459.89	10,205,664,024.85
其他货币资金	1,759,775.18	61,370.10
存放财务公司款项	62,175,572.72	275,965,396.30
合计	12,009,553,157.76	10,481,700,487.78

2. 应收账款

应收账款的账龄分析如下：

	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内	94,501,617.41	26,946,635.81
1年至2年	4,924,840.16	1,267,000.00
2年至3年	-	438,095.24
3年至4年	438,095.24	1,100,000.00
5年以上	218,825.99	218,825.99
小计	100,083,378.80	29,970,557.04
减：应收账款坏账准备	1,090,649.20	1,292,656.79
合计	98,992,729.60	28,677,900.25

五、 财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款（续）

2023年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合 计提坏账准备	100,083,378.80	100.00	1,090,649.20	1.09	98,992,729.60

2022年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合 计提坏账准备	29,970,557.04	100.00	1,292,656.79	4.31	28,677,900.25

于2023年12月31日，组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

账龄	账面余额	减值准备	计提比例 (%)
6个月以内	89,048,607.52	417,343.92	0.47
6个月至1年	5,453,009.89	5,506.30	0.10
1年至2年	4,924,840.16	98,496.80	2.00
3年至4年	438,095.24	350,476.19	80.00
5年以上	218,825.99	218,825.99	100.00
合计	100,083,378.80	1,090,649.20	1.09

本年影响损失准备变动的应收账款账面余额显著变动包括：（1）新增应收账款 94,501,617.41 元导致账面余额增加 315.31%，并相应导致对应的未来 12 个月预期信用损失及整个存续期信用损失的增加；（2）终止确认应收账款 24,388,795.65 元导致账面余额减少 81.38%，并相应导致对应的未来 12 个月预期信用损失及整个存续期信用损失的减少。

五、 财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款（续）

应收账款坏账准备的变动如下：

	2023年	2022年
年初余额	1,292,656.79	3,071,320.68
本年计提	541,492.22	184,359.62
本年收回或转回	(743,499.81)	(1,963,023.51)
年末余额	1,090,649.20	1,292,656.79

于 2023 年 12 月 31 日，应收账款和合同资产金额前五名如下：

债务人名称	应收账款 年末余额	合同资产 年末余额	应收账款和 合同资产 年末余额	占应收账款和 合同资产 年末余额 合计数的比例 (%)	应收账款 坏账准备和合同 资产减值准备 年末余额
济南市中控股 集团有限公司	42,030,927.84	-	42,030,927.84	34.80	210,154.64
长沙湘茂置业 有限公司	20,404,125.00	-	20,404,125.00	16.89	102,020.63
中交房地产集团有限 公司	8,000,000.00	-	8,000,000.00	6.62	-
郑州辰瑞置业 有限公司	-	7,279,795.19	7,279,795.19	6.03	36,398.98
深圳市天健城市服务 有限公司	7,199,342.55	-	7,199,342.55	5.96	35,996.72
合计	77,634,395.39	7,279,795.19	84,914,190.58	70.30	384,570.97

五、 财务报表主要项目注释（续）

3. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	账面余额	比例（%）	账面余额	比例（%）
1年以内	355,564,173.31	98.58	165,294,746.97	11.50
1年至2年	3,263,851.25	0.90	161,099,126.90	11.21
2年至3年	1,565,737.71	0.43	1,110,475,705.55	77.29
3年以上	331,666.15	0.09	62,058.54	-
合计	360,725,428.42	100.00	1,436,931,637.96	100.00

于2023年12月31日，预付款项金额前五名如下：

	年末余额	占预付款项年末余额合计数的比例（%）
合肥市自然资源和规划局	300,000,000.00	83.17
湖北信德建设集团有限公司	5,656,958.45	1.57
贝壳找房（南京）科技有限公司	3,401,228.00	0.94
江苏中法水务股份有限公司	3,268,437.18	0.91
卧牛山建筑节能有限公司	2,840,294.62	0.79
合计	315,166,918.25	87.38

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款

	2023年12月31日	2022年12月31日
应收利息	157,161,327.14	169,241,300.13
其他应收款	3,995,777,161.08	4,567,801,400.76
合计	4,152,938,488.22	4,737,042,700.89

应收利息

	2023年12月31日	2022年12月31日
关联方借款利息	187,923,675.97	181,792,489.57
减：坏账准备	30,762,348.83	12,551,189.44
合计	157,161,327.14	169,241,300.13

2023年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
		(%)		(%)	
正常风险组合 (注1)	141,329,809.70	75.21	1,801,052.55	1.27	139,528,757.15
单项计提坏账准备 (注2)	46,593,866.27	24.79	28,961,296.28	62.16	17,632,569.99
合计	187,923,675.97	100.00	30,762,348.83	16.37	157,161,327.14

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

应收利息（续）

2022 年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
		(%)		(%)	
正常风险组合 (注1)	121,252,575.40	66.70	1,826,226.14	1.51	119,426,349.26
单项计提坏账准备 (注2)	60,539,914.17	33.30	10,724,963.30	17.72	49,814,950.87
合计	181,792,489.57	100.00	12,551,189.44	6.90	169,241,300.13

注1： 正常风险组合，除单项计提信用损失准备的应收利息以外的客户，结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，按账龄分析法对本组合的应收利息计提信用损失准备。

注2： 单项计提信用损失准备的应收利息是指信用风险已显著变化且单独进行减值测试的应收利息，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备。

于2023年12月31日，按组合计提坏账准备的应收利息情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例 (%)
正常风险组合	141,329,809.70	1,801,052.55	1.27

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

应收利息（续）

单项计提坏账准备的应收利息情况如下：

	2023年			计提理由	2022年	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)		账面余额	坏账准备
郑州滨悦房地产开发有限公司	23,908,010.62	23,385,280.75	97.81	债务人经营成果低于预期	14,143,333.36	8,015,053.92
重庆葆和房地产开发有限公司	22,685,855.65	5,576,015.53	24.58	债务人经营成果低于预期	20,165,859.45	1,628,489.42
杭州康欣置业有限公司	-	-	-	债务人经营成果低于预期	26,230,721.36	1,081,419.96
合计	46,593,866.27	28,961,296.28	62.16		60,539,914.17	10,724,963.30

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

应收利息（续）

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

	第一阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
年初余额	1,826,226.14	10,724,963.30	12,551,189.44
本年计提	936,429.01	19,317,752.94	20,254,181.95
本年收回	(998,696.92)	(1,081,419.96)	(2,080,116.88)
其他变动	37,094.32	-	37,094.32
年末余额	1,801,052.55	28,961,296.28	30,762,348.83

本年影响损失准备变动的应收利息账面余额主要变动包括：（1）新增应收利息83,488,689.91元，以及本年从其他应收款调整至应收利息的款项14,480,580.82元，导致账面余额增加53.89%，并相应导致对应的未来12个月预期信用损失及整个存续期信用损失的增加；（2）终止确认应收利息91,838,084.33元导致账面余额减少50.52%，并相应导致对应的未来12个月预期信用损失及整个存续期信用损失的减少。

应收利息坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年收回 或转回	其他	年末余额
正常风险组合	1,826,226.14	936,429.01	(998,696.92)	37,094.32	1,801,052.55
单项计提坏账 准备	10,724,963.30	19,317,752.94	(1,081,419.96)	-	28,961,296.28
合计	12,551,189.44	20,254,181.95	(2,080,116.88)	37,094.32	30,762,348.83

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内	530,897,244.60	2,169,356,461.17
1年至2年	1,770,775,720.82	1,330,639,973.73
2年至3年	961,992,805.24	773,023,706.23
3年至4年	644,194,561.85	432,950,299.65
4年至5年	431,729,080.94	223,033,293.17
5年以上	240,469,769.86	19,058,954.52
小计	4,580,059,183.31	4,948,062,688.47
减：其他应收款坏账准备	584,282,022.23	380,261,287.71
合计	3,995,777,161.08	4,567,801,400.76

其他应收款账面余额按性质分类如下：

	2023年12月31日	2022年12月31日
应收关联方款项	4,128,483,136.74	4,616,091,744.56
押金及保证金	282,251,066.45	204,639,919.26
代垫款	149,501,099.60	94,385,262.98
其他	19,823,880.52	32,945,761.67
合计	4,580,059,183.31	4,948,062,688.47

2023年

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
低风险组合（注1）	2,668,807,926.41	58.27	12,934,681.67	0.48	2,655,873,244.74
正常风险组合（注2）	170,895,651.74	3.73	21,930,726.85	12.83	148,964,924.89
单项计提坏账准备 （注3）	1,740,355,605.16	38.00	549,416,613.71	31.57	1,190,938,991.45
合计	4,580,059,183.31	100.00	584,282,022.23	12.76	3,995,777,161.08

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

2022年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
低风险组合（注1）	3,393,672,232.48	68.58	16,426,379.83	0.48	3,377,245,852.65
正常风险组合（注2）	129,001,696.27	2.61	19,521,217.78	15.13	109,480,478.49
单项计提坏账准备 （注3）	1,425,388,759.72	28.81	344,313,690.10	24.16	1,081,075,069.62
合计	4,948,062,688.47	100.00	380,261,287.71	7.69	4,567,801,400.76

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

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

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

损失准备。

于2023年12月31日，按组合计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例（%）
低风险组合	2,668,807,926.41	12,934,681.67	0.48
正常风险组合	170,895,651.74	21,930,726.85	12.83
合计	2,839,703,578.15	34,865,408.52	1.23

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

单项计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	2023年			计提理由	2022年	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)		账面余额	坏账准备
中交富力（北京）置业有限公司	450,000,000.00	195,409,140.74	43.42	债务人经营成果低于预期	450,000,000.00	137,500,000.00
佛山香颂置业有限公司	371,857,602.36	157,933,570.93	42.47	债务人经营成果低于预期	359,193,491.95	152,490,600.00
北京茂康企业管理有限公司	257,720,817.49	60,185,212.33	23.35	债务人经营成果低于预期	257,720,817.49	35,778,587.51
佛山中交房地产开发有限公司	245,996,849.26	100,465,528.59	40.84	债务人经营成果低于预期	236,415,984.38	18,309,736.15
其他	414,780,336.05	35,423,161.12	8.54	债务人经营成果低于预期	122,058,465.90	234,766.44
合计	1,740,355,605.16	549,416,613.71	31.57		1,425,388,759.72	344,313,690.10

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

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

	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
年初余额	17,221,390.69	3,068,984.61	359,970,912.41	380,261,287.71
年初余额在本年阶段转换	(1,728,095.91)	360,520.36	1,367,575.55	-
本年计提	3,639,312.16	1,611,783.27	203,735,585.06	208,986,680.49
本年转回	(4,569,345.22)	(119,746.42)	(190,473.98)	(4,879,565.62)
本年核销	(48,454.25)	-	-	(48,454.25)
其他变动	(37,926.10)	-	-	(37,926.10)
年末余额	14,476,881.37	4,921,541.82	564,883,599.04	584,282,022.23

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

本年影响损失准备变动的其他应收款账面余额主要变动包括：（1）新增应收关联方款项 306,432,490.62 元导致账面余额增加 6.19%，并相应导致对应的未来 12 个月预期信用损失及整个存续期信用损失的增加；（2）终止确认应收关联方款项 779,383,941.62 元，从其他应收款调整到长期应收款 176,576.00 元，从其他应收款调整至应收利息 14,480,580.82 元，导致账面余额减少 16.05%，并相应导致对应的未来 12 个月预期信用损失及整个存续期信用损失的减少；（3）终止确认应收其他单位款项 104,859,651.32 元导致账面余额减少 2.12%，并相应导致对应的未来 12 个月预期信用损失及整个存续期信用损失的减少。

其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年收回或转回	本年核销	其他	年末余额
低风险组合	16,426,379.83	1,798,624.21	(3,836,366.47)	(48,454.25)	(1,405,501.65)	12,934,681.67
正常风险组合	19,521,217.78	3,452,708.22	(1,043,199.15)	-	-	21,930,726.85
单项计提坏账准备	344,313,690.10	203,735,348.06	-	-	1,367,575.55	549,416,613.71
合计	380,261,287.71	208,986,680.49	(4,879,565.62)	(48,454.25)	(37,926.10)	584,282,022.23

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

于2023年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款余额合计数的比例 (%)	性质	账龄	坏账准备年末余额
中交富力（北京）置业有限公司	120,000,000.00	2.62	应收关联方款项	3至4年	195,409,140.74
	270,150,000.00	5.90		4至5年	
	59,850,000.00	1.31		5年以上	
佛山香颂置业有限公司	3,157,713.38	0.07	应收关联方款项	6个月以内	157,933,570.93
	9,506,397.03	0.21		7至12个月	
	278,664,491.95	6.08		1至2年	
	80,529,000.00	1.76		5年以上	
苏州金闾诚置业有限公司	368,918,565.78	8.05	应收关联方款项	2至3年	2,624,999.29
武汉嘉秀房地产开发有限公司	70,318,542.32	1.54	应收关联方款项	6个月以内	1,441,715.78
	9,800,000.00	0.21		7至12个月	
	24,500,000.00	0.53		1至2年	
	254,800,000.00	5.56		2至3年	
北京茂康企业管理有限公司	257,720,817.49	5.63	应收关联方款项	2至3年	60,185,212.33
合计	1,807,915,527.95	39.47			417,594,639.07

五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 存货

	2023年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	63,241,997,467.43	1,103,918,145.34	62,138,079,322.09
开发产品	32,603,286,667.76	1,484,965,453.53	31,118,321,214.23
合计	95,845,284,135.19	2,588,883,598.87	93,256,400,536.32

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

存货跌价准备变动如下：

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			本年转回	本年转销	
2023年	1,366,524,304.56	1,346,082,371.61	41,615,520.23	82,107,557.07	2,588,883,598.87

于2023年12月31日，存货年末余额中含有借款费用及融资成分利息资本化金额为9,294,224,049.25元（2022年12月31日：8,997,036,911.92元），其中本年资本化金额为3,818,015,600.48元（2022年：4,833,257,209.75元）。2023年用于计算确定借款费用资本化金额的平均资本化率为4.29%（2022年：平均资本化率为5.26%）。

于2023年12月31日，账面价值24,435,853,431.85元（2022年12月31日：40,575,238,405.63元）的存货由于用于银行借款抵押而所有权受到限制，无存货由于诉讼纠纷而所有权受到限制（2022年12月31日：40,790,136.55元），参见附注五、17。

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 存货（续）

开发成本明细情况如下：

项目名称	开工时间	预计/已竣工 时间	预计总投资 金额	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	存货跌价准备
北京昌平北清云际	2021年8月	2024年9月	76.92亿元	6,018,840,857.09	281,316,980.66	-	6,300,157,837.75	95,161,498.89
重庆拾园雅集	2021年6月	2028年6月	94.95亿元	5,706,884,409.85	423,273,495.36	-	6,130,157,905.21	272,558,496.54
雄安中交未来科创城	2021年6月	2026年6月	172.07亿元	3,935,831,590.95	1,764,924,961.52	-	5,700,756,552.47	-
厦门五缘海悦	2023年1月	2025年11月	56.67亿元	3,960,000,000.00	589,987,016.16	-	4,549,987,016.16	-
北京昌平奥森春晓	2021年8月	2024年5月	52.22亿元	4,242,006,696.68	202,667,811.24	-	4,444,674,507.92	118,620,296.86
西安中交沣河映象	2020年10月	2024年4月	48.00亿元	3,184,549,987.09	659,997,801.32	-	3,844,547,788.41	-
中交绿城桃源小镇	2020年7月	2028年6月	90.17亿元	2,024,738,144.90	1,513,402,950.31	392,155,995.76	3,145,985,099.45	75,689,229.77
天津春风景里	2021年8月	2025年9月	53.00亿元	4,122,564,476.75	738,569,942.14	1,865,850,643.01	2,995,283,775.88	53,756,005.99

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

重庆中交中央公园	2017年9月	2031年7月	170.00亿元	2,123,768,933.20	859,493,987.35	897,423,448.01	2,085,839,472.54	-
惠州紫薇春晓花园	2021年7月	2024年6月	31.04亿元	1,714,107,955.14	241,848,028.36	-	1,955,955,983.50	107,693,482.46
武汉中交澄园	2022年4月	2025年3月	24.33亿元	1,608,847,197.99	285,637,900.00	-	1,894,485,097.99	-
嘉兴湖畔春晓花苑	2021年9月	2024年11月	21.76亿元	1,631,314,142.97	201,148,835.88	-	1,832,462,978.85	91,464,163.43
山东中交南山溪园	2020年2月	2024年9月	49.65亿元	3,226,627,908.57	551,858,592.88	1,967,704,543.77	1,810,781,957.68	-
天津春映海河	2021年4月	2024年3月	32.89亿元	2,792,905,294.65	535,103,932.83	1,613,500,922.34	1,714,508,305.14	-
南京翠语江岚	2021年4月	2026年12月	23.11亿元	1,693,998,905.47	248,465,976.31	561,319,566.29	1,381,145,315.49	12,096,957.79
惠州紫薇听澜花园	2021年8月	2024年5月	14.83亿元	1,257,921,583.05	112,702,391.28	-	1,370,623,974.33	78,613,292.39
昆明中交锦澜府	2020年3月	2024年1月	41.24亿元	3,480,840,269.50	381,627,572.76	2,651,685,059.83	1,210,782,782.43	-
成都天府九章	2023年9月	2026年2月	18.80亿元	-	1,193,082,509.71	-	1,193,082,509.71	-

五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 存货（续）

开发成本明细情况如下：（续）

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

项目名称	开工时间	预计/已竣工时间	预计总投资金额	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	存货跌价准备
长沙中交凤鸣花园	2022年5月	2024年12月	21.44亿元	938,818,823.40	252,027,464.53	-	1,190,846,287.93	-
成都鹭鸣九章花园	2022年4月	2024年9月	14.97亿元	962,230,993.29	214,318,003.59	-	1,176,548,996.88	-
昆明誉城小区	2021年3月	2024年4月	14.00亿元	930,082,056.11	189,133,202.42	-	1,119,215,258.53	-
苏州春映雅苑	2020年12月	2024年5月	31.25亿元	2,667,257,268.07	190,210,503.26	1,886,264,101.11	971,203,670.22	-
贵州中交春风景里	2020年9月	2024年9月	38.82亿元	1,624,827,450.18	421,715,666.57	1,079,937,272.15	966,605,844.60	88,357,514.45
南京山语春风雅居	2020年12月	2024年11月	39.61亿元	1,648,695,896.39	292,930,205.32	986,153,046.46	955,473,055.25	9,842,778.01
北京上东郡	2019年5月	2024年11月	62.50亿元	1,049,805,241.40	12,676,630.77	409,100,272.28	653,381,599.89	25,183,933.87
长沙中交博雅春风	2021年3月	2024年5月	32.22亿元	2,288,680,921.93	536,511,536.43	2,273,617,355.41	551,575,102.95	-
河北中交启园	2021年8月	2024年11月	34.10亿元	1,902,070,187.05	864,278,678.44	2,261,502,960.30	504,845,905.19	-
重庆中交金科辰光	2020年6月	2024年9月	10.00亿元	564,640,842.32	-	183,119,764.98	381,521,077.34	7,746,917.22
武汉中交香颂	2019年1月	2024年10月	9.70亿元	332,315,504.50	40,285,212.69	2,218,597.85	370,382,119.34	43,049,903.89
青岛楼山春晓	2021年8月	2026年6月	35.00亿元	2,078,700,007.33	381,640,160.20	2,095,988,429.58	364,351,737.95	-

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

云南泸水碧桂园水云瑶	2018年7月	2024年12月	11.05亿元	188,399,014.31	50,673,132.54	-	239,072,146.85	-
昆明映像美庐	2019年9月	2024年12月	39.07亿元	148,112,666.14	68,964,587.44	103,934,807.34	113,142,446.24	3,708,612.04
绍兴春风十里	2020年5月	2024年1月	81.50亿元	6,781,178,521.08	1,357,987,344.55	8,069,705,848.86	69,460,016.77	-
重庆中交漫山	2015年12月	2024年11月	66.07亿元	578,623,784.51	130,105,369.32	673,988,976.13	34,740,177.70	1,961,898.85

五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 存货（续）

开发成本明细情况如下：（续）

项目名称	开工时间	预计/已竣工 时间	预计总投资 金额	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	存货跌价准备
中房海口海甸干休所合作改造项目				18,413,162.89	-	-	18,413,162.89	18,413,162.89
厦门公元九里	2020年8月	2023年10月	39.79亿元	3,672,085,303.27	307,317,665.52	3,979,402,968.79	-	-
慈溪中交玉宸园	2020年12月	2023年12月	30.97亿元	2,687,723,472.46	409,398,371.05	3,097,121,843.51	-	-
武汉中交越秀知园	2021年1月	2023年10月	28.12亿元				-	-

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

				2,585,372,807.42	226,350,216.09	2,811,723,023.51		
福州中交中梁星海天宸	2021年3月	2023年10月	18.32亿元	1,763,760,494.98	68,014,772.09	1,831,775,267.07	-	-
绍兴中交朗清园	2020年9月	2023年12月	16.78亿元	1,453,116,258.18	225,120,647.97	1,678,236,906.15	-	-
重庆西园雅集	2020年10月	2023年1月	8.58亿元	857,064,646.51	1,109,600.44	858,174,246.95	-	-
郑州滨河春晓春熙苑	2020年5月	2023年8月	9.26亿元	756,272,509.17	169,864,480.50	926,136,989.67	-	-
长沙中房瑞致	2012年4月	2023年4月	51.55亿元	750,362,773.50	333,162,601.76	1,083,525,375.26	-	-
苏州七溪庭	2022年5月	2023年12月	7.86亿元	633,646,962.68	152,450,097.23	786,097,059.91	-	-
广西中交雅郡	2020年3月	2023年3月	13.97亿元	602,325,148.50	133,348,414.94	735,673,563.44	-	-
郑州翠语紫宸	2021年1月	2023年12月	6.41亿元	522,025,213.73	118,575,969.82	640,601,183.55	-	-
其他				1,765,882.09	79,850,823.38	81,616,705.47	-	-
合计				93,714,122,167.24	18,013,132,044.93	48,485,256,744.74	63,241,997,467.43	1,103,918,145.34

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 存货（续）

开发产品明细情况如下：

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	存货跌价准备
绍兴春风十里	2023年12月	-	8,069,705,848.86	4,158,389,636.96	3,911,316,211.90	31,120,747.90
河北中交启园	2023年12月	-	2,261,502,960.30	53,750,846.67	2,207,752,113.63	-
重庆中交中央公园	2023年12月	1,920,718,826.44	897,423,448.01	922,257,842.39	1,895,884,432.06	104,946,538.11
天津春风景里	2023年12月	-	1,865,850,643.01	-	1,865,850,643.01	28,291,882.70
重庆中交漫山	2022年12月	1,356,257,183.89	673,988,976.13	217,179,816.17	1,813,066,343.85	353,169,713.30
天津中交香颂理想花园	2022年9月	1,815,423,416.87	-	216,558,754.56	1,598,864,662.31	502,241,264.98
青岛楼山春晓	2023年10月	-	2,095,988,429.58	523,850,833.47	1,572,137,596.11	-
绍兴中交朗清园	2023年12月	-	1,678,236,906.15	332,635,939.71	1,345,600,966.44	-
慈溪中交玉宸园	2023年12月	-	3,097,121,843.51	1,848,608,339.25	1,248,513,504.26	-
武汉中交越秀知园	2023年10月	-	2,811,723,023.51	1,789,137,512.80	1,022,585,510.71	-

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

昆明映像美庐	2022年11月	1,696,821,207.60	103,934,807.34	836,082,407.47	964,673,607.47	86,236,175.28
山东中交南山溪园	2023年12月	-	1,967,704,543.77	1,100,350,682.30	867,353,861.47	-
福州中交中梁星海天宸	2023年11月	-	1,831,775,267.07	961,593,299.81	870,181,967.26	74,738,918.40
长沙中交雅颂美庐	2022年8月	966,223,483.50	4,020,328.00	124,161,100.80	846,082,710.70	-
南京山语春风雅居	2023年9月	345,566,513.35	986,153,046.46	575,846,464.09	755,873,095.72	-
长沙中交博雅春风	2023年12月	-	2,273,617,355.41	1,526,780,737.36	746,836,618.05	-
苏州春映雅苑	2023年10月	-	1,886,264,101.11	1,166,902,919.09	719,361,182.02	-

五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 存货（续）

开发产品明细情况如下：（续）

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	存货跌价准备
贵州中交春风景里	2023年12月	-	1,079,937,272.15	493,136,880.08	586,800,392.07	-

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

苏州七溪庭	2023年12月	-	786,097,059.91	243,372,673.34	542,724,386.57	-
昆明中交金地中央公园	2021年12月	601,024,047.76	-	69,156,576.20	531,867,471.56	54,466,013.83
郑州翠语紫宸	2023年12月	-	640,601,183.55	116,149,187.83	524,451,995.72	14,830,675.24
粤东中交和风春岸花园	2022年3月	607,279,281.95	-	90,923,982.46	516,355,299.49	4,242,044.05
北京上东郡	2022年10月	1,070,075,849.82	409,100,272.28	1,011,937,000.84	467,239,121.26	-
天津春映海河	2023年12月	-	1,613,500,922.34	1,150,685,104.91	462,815,817.43	-
重庆中交西园雅集	2023年1月	-	858,174,246.95	423,557,589.92	434,616,657.03	-
昆明中交锦澜府	2023年10月	-	2,651,685,059.83	2,242,912,189.31	408,772,870.52	-
舟山成均云庐	2022年12月	493,660,333.73	7,614,679.40	161,455,342.63	339,819,670.50	-
天津美墅花园	2020年12月	342,493,453.78	-	14,895,979.30	327,597,474.48	83,230,311.44
广西中交雅郡	2023年3月	76,967,886.56	735,673,563.44	568,369,129.01	244,272,320.99	-
舟山成均雅院	2022年11月	307,361,791.41	4,128,440.17	68,620,855.06	242,869,376.52	-
长沙中房瑞致	2021年12月	167,024,910.52	1,083,525,375.26	1,017,326,920.05	233,223,365.73	-
中交绿城桃源小镇	2023年12月	-	392,155,995.76	160,890,961.74	231,265,034.02	-
武汉中交泓园	2022年10月	359,639,601.78	-	141,864,827.84	217,774,773.94	5,056,265.44
郑州滨河春晓春熙苑	2023年12月	-	926,136,989.67	724,983,172.77	201,153,816.90	-

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 存货（续）

开发产品明细情况如下：（续）

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	存货跌价准备
南京翠语江岚	2023年12月	-	561,319,566.29	378,753,282.77	182,566,283.52	4,437,313.54
杭州中交悦美庐	2021年12月	160,460,883.91	-	21,728,890.87	138,731,993.04	-
宜兴中交花溪山庭	2021年12月	150,406,482.27	7,859,775.60	19,340,160.15	138,926,097.72	-
北京亦庄橡树湾	2022年12月	357,877,427.93	-	224,192,608.51	133,684,819.42	-
重庆中房那里	2017年1月	121,527,293.54	-	-	121,527,293.54	7,886,700.00
武汉中交江锦湾	2015年12月	130,720,896.98	-	13,103,614.69	117,617,282.29	33,451,082.89
武汉中交香颂	2021年10月	142,300,744.13	2,218,597.85	32,203,473.57	112,315,868.41	6,391,561.10
南京中交荣域	2021年12月	126,247,102.15	9,250,792.53	34,744,214.88	100,753,679.80	-
合肥美庐悦苑	2021年12月	166,807,039.30	7,215,172.09	74,585,670.52	99,436,540.87	-

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

大丰中交美庐城	2017年1月	87,835,431.37	-	75,974.44	87,759,456.93	45,585,232.15
重庆翰澜天辰	2022年10月	88,934,540.74	-	1,309,634.63	87,624,906.11	-
宁波春风景里	2022年5月	83,010,390.57	-	6,960,744.66	76,049,645.91	-
云南云山雅居花园	2022年7月	129,029,605.62	2,084,949.44	59,983,170.88	71,131,384.18	846,529.20
苏州和风春岸花园	2022年5月	117,748,184.88	-	65,176,913.10	52,571,271.78	-
青岛中交阳光屿岸	2018年12月	44,305,029.59	-	5,290,524.31	39,014,505.28	19,726,646.03
嘉兴中交四季美庐	2019年11月	37,564,070.14	-	-	37,564,070.14	9,749,035.04
重庆中交云栖	2021年12月	62,547,721.15	-	28,698,741.58	33,848,979.57	-

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 存货（续）

开发产品明细情况如下：（续）

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	存货跌价准备
苏州九雅花园	2022年5月	43,238,391.77	1,579,670.79	12,198,726.86	32,619,335.70	-
厦门公元九里	2023年10月	-	3,979,402,968.79	3,953,044,263.26	26,358,705.53	2,257,704.07
长沙中房F联邦	2013年12月	26,038,446.56	-	1,231,796.03	24,806,650.53	7,173,710.93
宁波君玺府	2018年12月	25,694,032.26	-	2,869,182.69	22,824,849.57	-
杭州中交财富大厦	2019年11月	46,601,007.25	-	26,693,644.78	19,907,362.47	-
惠州中交香颂花园	2019年12月	15,084,125.37	-	286,932.90	14,797,192.47	-
汇锦上东湾车位	2017年8月	15,075,000.00	-	600,000.00	14,475,000.00	2,790,513.99
苏州大河华章	2019年12月	24,414,830.87	3,743,046.57	13,594,206.47	14,563,670.97	2,098,873.92
重庆中交金科辰光	2023年8月	13,763,582.69	183,119,764.98	193,474,300.02	3,409,047.65	-
苏州璞玉风华苑	2020年8月	231,956,227.01	-	231,956,227.01	-	-
其他		19,762,966.15	34,119,850.88	21,036,914.37	32,845,902.66	-
合计		14,595,489,243.16	48,485,256,744.74	30,477,459,320.14	32,603,286,667.76	1,484,965,453.53

五、 财务报表主要项目注释（续）

6. 一年内到期的非流动资产

	2023年12月31日	2022年12月31日
一年内到期的长期应收款（附注五、8）	2,730,849,512.76	1,700,619,461.20
减：坏账准备（附注五、8）	101,756,649.96	4,259,099.52
合计	2,629,092,862.80	1,696,360,361.68

7. 其他流动资产

	2023年12月31日	2022年12月31日
预缴税金	2,030,925,291.64	2,455,834,977.03
待抵扣税金	554,127,781.99	385,274,886.74
合同取得成本	365,862,274.42	319,194,904.47
其他	-	60,000,000.00
合计	2,950,915,348.05	3,220,304,768.24

合同取得成本（含其他非流动部分）本年确认的摊销金额为463,787,249.99元，无减值损失，年末账面价值根据流动性列示于其他流动资产和其他非流动资产。

8. 长期应收款

	2023年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收关联方款项	3,219,401,231.78	103,384,701.87	3,116,016,529.91
履约保证金	23,786,000.00	118,930.00	23,667,070.00
质量保证金	12,219,009.86	61,095.05	12,157,914.81
小计	3,255,406,241.64	103,564,726.92	3,151,841,514.72
减：一年内到期的长期应收款 （附注五、6）	2,730,849,512.76	101,756,649.96	2,629,092,862.80
合计	524,556,728.88	1,808,076.96	522,748,651.92

五、 财务报表主要项目注释（续）

8. 长期应收款（续）

	2022年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收关联方款项	3,627,729,339.60	66,592,555.66	3,561,136,783.94
履约保证金	107,483,000.00	537,415.00	106,945,585.00
质量保证金	12,219,009.86	61,095.05	12,157,914.81
小计	3,747,431,349.46	67,191,065.71	3,680,240,283.75
减：一年内到期的长期应款 （附注五、6）	1,700,619,461.20	4,259,099.52	1,696,360,361.68
合计	2,046,811,888.26	62,931,966.19	1,983,879,922.07

2023年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
		(%)		(%)	
低风险组合 （注1）	2,838,381,098.62	87.19	6,229,537.28	0.22	2,832,151,561.34
单项计提 坏账准备 （注2）	417,025,143.02	12.81	97,335,189.64	23.34	319,689,953.38
合计	3,255,406,241.64	100.00	103,564,726.92	3.18	3,151,841,514.72

五、 财务报表主要项目注释（续）

8. 长期应收款（续）

2022 年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
		(%)		(%)	
低风险组合 (注1)	3,330,931,349.46	88.89	9,369,653.22	0.28	3,321,561,696.24
单项计提 坏账准备 (注2)	416,500,000.00	11.11	57,821,412.49	13.88	358,678,587.51
合计	3,747,431,349.46	100.00	67,191,065.71	1.79	3,680,240,283.75

注1： 低风险组合，根据信用风险特征划分为低风险的组合，比如保证金、本集团并表范围内的关联单位、联合营单位等。

注2： 单项计提信用损失准备的长期应收款是指信用风险已显著变化且单独进行减值测试的长期应收款，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备。

于2023年12月31日，按组合计提坏账准备的长期应收款（包含一年内到期）情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例 (%)
低风险组合	2,838,381,098.62	6,229,537.28	0.22

五、 财务报表主要项目注释（续）

8. 长期应收款（续）

单项计提坏账准备的长期应收款（包含一年内到期）情况如下：

	2023年			计提理由	2022年	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)		账面余额	坏账准备
北京茂康企业管理有限公司	416,500,000.00	97,264,711.39	23.35	债务人经营成果低于预期	416,500,000.00	57,821,412.49
重庆铭乘房地产开发有限公司	525,143.02	70,478.25	13.42	债务人经营成果低于预期	-	-
合计	417,025,143.02	97,335,189.64	23.34		416,500,000.00	57,821,412.49

五、 财务报表主要项目注释（续）

8. 长期应收款（续）

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

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第三阶段 整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
年初余额	9,369,653.22	57,821,412.49	67,191,065.71
本年计提	866,751.06	39,513,777.15	40,380,528.21
本年收回	(4,007,698.78)	-	(4,007,698.78)
其他变动	831.78	-	831.78
年末余额	6,229,537.28	97,335,189.64	103,564,726.92

长期应收款坏（包含一年内到期）账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年收回或转回	其他	年末余额
低风险组合	9,369,653.22	866,751.06	(4,007,698.78)	831.78	6,229,537.28
单项计提坏账准备	57,821,412.49	39,513,777.15	-	-	97,335,189.64
合计	67,191,065.71	40,380,528.21	(4,007,698.78)	831.78	103,564,726.92

9. 长期股权投资

	2023年12月31日	2022年12月31日
合营企业（1）	1,218,478,479.24	1,291,775,604.05
联营企业（2）	3,973,577,885.42	3,936,847,953.26
小计	5,192,056,364.66	5,228,623,557.31
减：长期股权投资减值准备（3）	19,590,018.34	6,819,378.77
合计	5,172,466,346.32	5,221,804,178.54

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

9. 长期股权投资（续）

（1） 合营企业：

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动		年末余额	年末减值准备
			权益法下投资损益	现金股利		
长沙金地金泰置业有限公司	97,020,000.00	126,183,579.97	119,499.17	-	126,303,079.14	-
佛山中交房地产开发有限公司	90,000,000.00	6,819,378.77	-	-	6,819,378.77	(6,819,378.77)
佛山香颂置业有限公司	90,000,000.00	-	-	-	-	-
成都中交花源美庐置业有限公司	50,000,000.00	79,710,084.70	227,128.13	(20,000,000.00)	59,937,212.83	-
中交富力（北京）置业有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-
中交城市更新（深圳）有限公司	18,000,000.00	17,999,395.12	(17,999,395.12)	-	-	-
杭州康欣置业有限公司	100,000,000.00	62,111,436.19	(200,029.14)	-	61,911,407.05	-
常熟中南香缇苑房地产有限公司	19,085,621.20	68,209,791.95	(3,951,699.14)	(26,640,000.00)	37,618,092.81	-
中交富力和美（北京）置业有限公司	86,079,791.90	66,211,952.53	6,354,958.84	-	72,566,911.37	-
温州中交梁辉置业有限公司	90,791,969.52	89,803,369.72	27,895,202.39	-	117,698,572.11	-
中交立达（天津）房地产开发有限公司	80,000,000.00	57,361,290.34	4,726,160.28	-	62,087,450.62	-
中交房地产（山东）有限公司	2,650,000.00	-	-	-	-	-
厦门中泓房地产有限公司	560,304,113.34	552,470,416.85	(38,094,633.67)	-	514,375,783.18	-
杭州滨仁企业管理有限公司	91,000,000.00	85,682,289.07	(3,296,699.56)	-	82,385,589.51	-
杭州缤祝企业管理有限公司	80,500,000.00	79,212,618.84	(2,437,616.99)	-	76,775,001.85	-
小计	1,505,431,495.96	1,291,775,604.05	(26,657,124.81)	(46,640,000.00)	1,218,478,479.24	(6,819,378.77)

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

9. 长期股权投资（续）

（2） 联营企业：

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动			年末余额	年末减值准备
			权益法下投资损益	现金股利	计提减值准备		
四川雅恒房地产开发有限公司	100,000,000.00	10,482,904.25	(4,436,557.43)	-	-	6,046,346.82	-
中交地产舟山有限公司	55,360,000.00	70,064,347.55	35,565.52	-	-	70,099,913.07	-
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	396,000.00	57,378,287.34	169,258.27	-	-	57,547,545.61	-
首铸二号（东莞）房地产有限公司	92,500.00	185,535.77	9,683,149.75	-	-	9,868,685.52	-
厦门润悦雅颂房地产有限公司	213,759,000.00	441,017,587.08	22,820,075.73	-	-	463,837,662.81	-
郑州滨悦房地产开发有限公司	8,000,000.00	3,439,645.78	(1,166,236.01)	-	-	2,273,409.77	-
中龙智慧科技服务（深圳）有限公司	980,000.00	1,101,781.04	55,749.40	-	-	1,157,530.44	-
北京毓秀置业有限公司	400,000,000.00	385,267,117.63	115,401,569.22	-	-	500,668,686.85	-
北京铭海置业有限公司	106,000,000.00	98,896,402.84	63,138,783.95	(28,698,327.80)	-	133,336,858.99	-
苏州金闾诚置业有限公司	175,227,822.00	158,435,993.34	32,676,960.16	-	-	191,112,953.50	-
郑州展腾置业有限公司	330,000,000.00	318,047,048.41	(5,889,155.30)	-	-	312,157,893.11	-
武汉楚祺房地产开发有限公司	196,186,382.58	185,038,454.82	(141,134,236.81)	-	-	43,904,218.01	-
重庆葆和房地产开发有限公司	406,511,000.00	403,296,956.89	(3,162,544.22)	-	(12,770,639.57)	400,134,412.67	(12,770,639.57)
成都睿途城市建设开发有限公司	229,395,503.38	220,279,900.68	(3,887,113.34)	-	-	216,392,787.34	-
金华雅郡置业有限公司	100,372,013.50	96,935,712.97	(2,543,183.99)	-	-	94,392,528.98	-

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

9. 长期股权投资（续）

（2） 联营企业：（续）

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动			年末余额	年末减值准备
			权益法下投资损益	现金股利	计提减值准备		
厦门悦盈企业咨询有限公司	956,160,000.00	934,389,414.65	(10,926,937.49)	-	-	923,462,477.16	-
合肥金中京湖房地产开发有限公司	349,241,439.68	345,041,894.42	(5,938,115.09)	-	-	339,103,779.33	-
合肥和宸房地产开发有限公司	214,500,000.00	207,548,967.80	531,227.64	-	-	208,080,195.44	-
小计	3,842,181,661.14	3,936,847,953.26	65,428,259.96	(28,698,327.80)	(12,770,639.57)	3,973,577,885.42	(12,770,639.57)

五、 财务报表主要项目注释（续）

9. 长期股权投资（续）

(3) 长期股权投资减值准备的情况：

	年初余额	本年增加	年末余额
合营企业			
佛山中交房地产开发有限公司	6,819,378.77	-	6,819,378.77
联营企业			
重庆葆和房地产开发有限公司（注1）	-	12,770,639.57	12,770,639.57
合计	6,819,378.77	12,770,639.57	19,590,018.34

注1： 由于出现减值迹象，对重庆葆和房地产开发有限公司进行减值测试，可回收金额按预计未来现金流量现值确定。

10. 其他权益工具投资

	2023年	2022年
中交高新科技产业发展有限公司	56,355,490.77	52,823,085.00
万通投资控股股份有限公司	500,000.00	500,000.00
合计	56,855,490.77	53,323,085.00

	本年计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的利得	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
按公允价值计量的对未上市公司的股权投资：			
中交高新科技产业发展有限公司	3,532,405.77	11,355,490.77	战略投资

五、 财务报表主要项目注释（续）

11. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

	房屋建筑物		土地使用权	合计
	完工	在建		
原价				
年初余额	466,992,885.27	68,218,354.55	15,149,569.24	550,360,809.06
购建支出	-	47,247,304.77	-	47,247,304.77
由在建转入完工	101,453,554.95	(101,453,554.95)	-	-
由存货转入	889,603.83	-	841,795.18	1,731,399.01
处置	(816,217.82)	-	(934,005.21)	(1,750,223.03)
年末余额	568,519,826.23	14,012,104.37	15,057,359.21	597,589,289.81
累计折旧和摊销				
年初余额	197,394,495.41	-	597,463.87	197,991,959.28
计提	15,449,941.11	-	525,163.93	15,975,105.04
处置	(11,336.37)	-	(12,972.30)	(24,308.67)
年末余额	212,833,100.15	-	1,109,655.50	213,942,755.65
减值准备				
年初及年末余额	7,922,418.00	-	-	7,922,418.00
账面价值				
年末	347,764,308.08	14,012,104.37	13,947,703.71	375,724,116.16
年初	261,675,971.86	68,218,354.55	14,552,105.37	344,446,431.78

未办妥产权证书的投资性房地产情况：

	账面价值	未办妥产权证书原因
深圳119号宗地土地	211,158.90	办理中

于2023年12月31日，账面价值为88,234,582.79元（2022年12月31日：23,723,035.69元）的投资性房地产用于融资租赁抵押而所有权或使用权受限，参见附注五、17。

五、 财务报表主要项目注释（续）

12. 固定资产

	房屋及建筑物	机械设备	运输设备	办公及电子设备	合计
原价					
年初余额	120,148,353.89	828,045.59	32,049,147.59	52,688,845.42	205,714,392.49
购置	6,941,127.01	-	1,491,773.59	1,720,383.06	10,153,283.66
报废、毁损	-	-	-	(1,959,350.80)	(1,959,350.80)
出售	-	-	(2,956,485.58)	(1,005,547.89)	(3,962,033.47)
年末余额	127,089,480.90	828,045.59	30,584,435.60	51,444,329.79	209,946,291.88
累计折旧					
年初余额	22,289,296.06	683,645.02	25,249,986.12	34,540,135.23	82,763,062.43
计提	4,620,325.36	61,127.53	2,481,371.07	8,168,374.15	15,331,198.11
报废、毁损	-	-	-	(1,946,553.96)	(1,946,553.96)
出售	-	-	(2,956,485.58)	(997,171.84)	(3,953,657.42)
年末余额	26,909,621.42	744,772.55	24,774,871.61	39,764,783.58	92,194,049.16
减值准备					
年初及年末余额	2,626,309.00	-	-	700,434.00	3,326,743.00
账面价值					
年末	97,553,550.48	83,273.04	5,809,563.99	10,979,112.21	114,425,499.72
年初	95,232,748.83	144,400.57	6,799,161.47	17,448,276.19	119,624,587.06

暂时闲置的固定资产情况如下：

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

于2023年12月31日，账面价值为10,085,454.31元（2022年12月31日：11,092,936.46元）的房屋及建筑物用于融资租赁抵押而所有权或使用权受限，参见附注五、17。

五、 财务报表主要项目注释（续）

13. 使用权资产

	房屋及建筑物	运输工具	合计
原价			
年初余额	110,647,957.73	2,003,674.93	112,651,632.66
增加	20,995,725.15	-	20,995,725.15
其他变动	(15,781,081.47)	(326,440.37)	(16,107,521.84)
年末余额	115,862,601.41	1,677,234.56	117,539,835.97
累计折旧			
年初余额	66,445,979.77	1,124,123.23	67,570,103.00
计提	29,943,230.07	461,808.89	30,405,038.96
其他变动	(11,987,980.86)	(176,764.39)	(12,164,745.25)
年末余额	84,401,228.98	1,409,167.73	85,810,396.71
账面价值			
年末	31,461,372.43	268,066.83	31,729,439.26
年初	44,201,977.96	879,551.70	45,081,529.66

五、 财务报表主要项目注释（续）

14. 长期待摊费用

	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
装修费用	10,838,256.65	2,146,093.71	4,940,081.94	8,044,268.42
房租租金	393,464.33	-	393,464.33	-
营销设施建造费	19,412,795.00	17,965,863.93	16,856,140.81	20,522,518.12
租入固定资产改良支出	172,151.44	-	172,151.44	-
其他	592,543.62	235,566.05	389,820.83	438,288.84
合计	31,409,211.04	20,347,523.69	22,751,659.35	29,005,075.38

15. 递延所得税资产/负债

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债：

递延所得税资产明细如下：

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
未抵扣亏损	911,602,241.27	227,900,560.32	1,113,066,355.94	278,266,588.99
已计提未支付的土地增值税	671,505,129.62	167,876,282.41	575,951,558.26	143,987,889.57
资产减值准备	739,745,416.41	184,935,334.58	344,821,143.29	86,204,616.77
未来可抵扣的广告宣传费	74,738,979.57	18,684,744.90	229,198,094.64	57,299,523.66
租赁负债	26,480,330.74	6,620,082.68	25,893,121.52	6,473,280.38
已计提未支付的利息费用	75,344,630.06	18,836,157.52	45,394,395.61	11,348,598.90
其他	5,052,456.53	1,263,114.13	4,962,428.01	1,240,607.00
合计	2,504,469,184.20	626,116,276.54	2,339,287,097.27	584,821,105.27

五、 财务报表主要项目注释（续）

15. 递延所得税资产/负债（续）

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债：（续）

递延所得税负债明细如下：

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
评估增值	546,430,040.33	136,607,510.08	1,139,909,005.85	284,977,251.46
合同取得成本	403,285,565.77	100,821,391.44	433,913,362.07	108,478,340.52
使用权资产	31,592,510.20	7,898,127.54	43,549,788.48	10,887,447.12
未实现内部销售利润	1,050,171,143.04	262,542,785.76	631,876,079.75	157,969,019.94
已计提未收取的利息收入	250,818,851.03	62,704,712.76	185,516,303.18	46,379,075.80
其他	30,368,532.71	7,592,133.19	20,839,304.77	5,209,826.19
合计	2,312,666,643.08	578,166,660.77	2,455,603,844.10	613,900,961.03

递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	抵销金额	抵销后余额	抵销金额	抵销后余额
递延所得税资产	157,829,935.83	468,286,340.71	142,223,704.60	442,597,400.67
递延所得税负债	157,829,935.83	420,336,724.94	142,223,704.60	471,677,256.43

未确认递延所得税资产的明细如下：

	2023年12月31日	2022年12月31日
可抵扣暂时性差异	4,898,297,852.90	2,966,229,865.32
可抵扣亏损	5,169,262,351.82	3,848,266,521.98
合计	10,067,560,204.72	6,814,496,387.30

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

五、 财务报表主要项目注释（续）

15. 递延所得税资产/负债（续）

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2023年12月31日	2022年12月31日
2023年	-	244,550,322.09
2024年	291,267,696.83	280,315,265.89
2025年	827,998,545.49	824,326,753.52
2026年	1,373,825,562.76	1,359,393,926.06
2027年	1,187,034,448.01	1,139,680,254.42
2028年	1,489,136,098.73	-
合计	5,169,262,351.82	3,848,266,521.98

16. 其他非流动资产

	2023年12月31日	2022年12月31日
待抵扣税金	214,092,567.45	149,878,506.65
预缴税金	92,110,243.43	210,719,745.66
合同取得成本	60,472,616.26	137,428,612.79
其他	12,573,848.67	7,249,895.30
合计	379,249,275.81	505,276,760.40

合同取得成本变动详见附注五、7。

五、 财务报表主要项目注释（续）

17. 所有权或使用权受限的资产

2023年

	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	2,140,630,332.84	2,140,630,332.84	注1	注1
存货	24,993,393,285.78	24,435,853,431.85	抵押	注2
投资性房地产	88,234,582.79	88,234,582.79	抵押	注2
固定资产	10,085,454.31	10,085,454.31	抵押	注2
合计	27,232,343,655.72	26,674,803,801.79		

2022年

	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	1,800,000,207.25	1,800,000,207.25	注1	注1
存货	40,951,380,154.43	40,616,028,542.18	抵押/冻结	注2
投资性房地产	23,723,035.69	23,723,035.69	抵押	注2
固定资产	11,092,936.46	11,092,936.46	抵押	注2
合计	42,786,196,333.83	42,450,844,721.58		

注1：于2023年12月31日，2,140,630,332.84元（2022年12月31日：1,800,000,207.25元）的货币资金用作按规定缴存的住房基金、预售监管资金、项目保证金以及按揭保证金等而所有权或使用权受到限制。

注2：存货用于抵押或质押以取得银行借款、其他借款或诉讼纠纷而所有权或使用权受到限制，投资性房地产及固定资产用于抵押以实现融资租赁。

五、 财务报表主要项目注释（续）

18. 短期借款

	2023年12月31日	2022年12月31日
抵押借款（注1）	652,780,555.59	956,515,416.65
质押借款（注2）	82,850,346.69	568,890,882.23
信用借款（注3）	732,691,347.10	500,500,000.00
合计	1,468,322,249.38	2,025,906,298.88

于2023年12月31日，无逾期借款。

注1：于2023年12月31日，本集团抵押借款以账面价值为1,059,026,776.82元（2022年12月31日：4,800,000,000.00元）的存货（包括土地使用权）为抵押取得。

注2：于2023年12月31日，本集团质押借款以本公司持有的中交地产（苏州）有限公司的40%股权（2022年12月31日：40%）为质押取得。

注3：于2023年12月31日，本集团无以未来收款权为担保取得的信用借款（2022年12月31日：本集团以550,000,000.00元的未来收款权为担保取得信用借款）。

19. 应付票据

	2023年12月31日	2022年12月31日
商业承兑汇票	318,406,836.46	731,529,501.96

于2023年12月31日，本集团无到期未付的应付票据。

五、 财务报表主要项目注释（续）

20. 应付账款

	2023年12月31日	2022年12月31日
应付工程款	14,599,484,036.44	14,117,861,836.53
应付土地款	332,262,000.00	3,184,027,719.53
应付工程保留金	19,680,472.99	23,560,641.67
应付设备采购款	2,665,504.43	16,910,717.68
应付材料款	312,009.96	796,536.09
其他	23,337,966.76	22,850,459.55
合计	14,977,741,990.58	17,366,007,911.05

于 2023 年 12 月 31 日，本集团无账龄超过一年的重要应付账款。

21. 预收款项

	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内	3,770,120.27	2,614,665.37

预收款项按性质分类如下：

	2023年12月31日	2022年12月31日
租赁费	3,770,120.27	2,614,665.37

五、 财务报表主要项目注释（续）

22. 合同负债

	2023年12月31日	2022年12月31日
预收购房款	21,568,448,736.24	27,770,725,338.26
预收代建项目管理费	3,473,018.73	11,420,368.97
预收装修款	949,999.62	1,505,349.45
物业、停车管理费	408,745.44	245,750.00
合计	21,573,280,500.03	27,783,896,806.68

其中，预收购房款变动如下：

	2023年	2022年
年初余额	27,770,725,338.26	42,014,770,887.99
收到现金增加金额（不包括本年收到 金额本年结转收入的部分）	15,368,876,092.59	13,747,082,550.97
年初合同负债本年确认收入金额	(21,571,152,694.61)	(30,792,120,744.02)
收购子公司	-	2,800,992,643.32
年末余额	21,568,448,736.24	27,770,725,338.26

于2023年12月31日，账龄超过1年的重要合同负债列示如下：

	合同负债余额	未结转原因
北京力汇房地产开发有限公司	1,932,862,884.41	尚未竣工交付

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

22. 合同负债（续）

预收购房款按主要项目列示如下：

隶属公司	项目名称	2023年12月31日	2022年12月31日	预计/已竣工时间
北京力汇房地产开发有限公司	北京昌平北清云际	5,037,806,697.49	1,932,862,884.41	2024年9月
厦门宏佑房地产开发有限公司	厦门五缘海悦	3,386,226,740.21	-	2025年11月
北京力盈房地产开发有限公司	北京昌平奥森春晓	2,951,787,519.84	911,445,457.04	2024年5月
中交红桥（天津）房地产开发有限公司	天津春风景里	1,532,172,812.62	466,648,172.77	2025年9月
成都卓璞置业有限公司	成都鹭鸣九章花园	1,443,732,996.70	-	2024年9月
西安沣河映象置业有限公司	西安中交沣河映象	930,919,184.86	520,370,291.64	2024年4月
中交（天津）房地产开发有限公司	天津春映海河	926,375,777.39	1,060,907,219.89	2024年3月
武汉锦绣雅和置业有限公司	武汉中交澄园	782,497,596.01	42,293,927.66	2025年3月
重庆中交西南置业有限公司	重庆中交中央公园	651,764,890.04	1,381,988,942.43	2031年7月
昆明中交盛洋房地产有限公司	昆明誉城小区	557,299,964.06	299,877,969.39	2024年4月
重庆嘉熹房地产开发有限公司	重庆拾园雅集	362,428,005.75	121,541,312.76	2028年6月
嘉兴新瑞置业有限公司	嘉兴湖畔春晓花苑	339,455,858.54	71,293,951.31	2024年11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	310,441,592.84	30,122,509.80	2024年12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	244,989,590.13	194,857,832.49	2024年12月
中交花创（绍兴）置业有限公司	绍兴春风十里	231,911,279.04	3,347,264,844.83	2024年1月
中交贵州房地产有限公司	贵州中交春风景里	187,570,078.01	337,564,000.28	2024年9月
苏州华启地产有限公司	苏州春映雅苑	176,357,387.81	665,566,125.81	2024年5月
青岛交信城投置业有限公司	青岛楼山春晓	175,131,926.74	519,005,352.74	2026年6月
昆明中交金盛置业有限公司	昆明中交金地中央公园	156,985,454.47	115,183,750.27	2021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	121,591,055.04	192,730,896.90	2028年6月
惠州中交置业有限公司	惠州紫薇春晓花园	119,182,481.17	66,760,043.19	2024年6月
其他		941,819,847.48	15,492,439,852.65	
合计		21,568,448,736.24	27,770,725,338.26	

五、 财务报表主要项目注释（续）

23. 应付职工薪酬

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	200,389,958.18	421,954,966.37	438,649,247.32	183,695,677.23
离职后福利（设定 提存计划）	1,154,670.35	30,023,107.23	29,957,479.60	1,220,297.98
辞退福利	896,215.86	9,944,281.00	10,603,317.86	237,179.00
一年内到期的其他 福利	4,775,876.39	35,091,631.19	30,491,012.63	9,376,494.95
合计	207,216,720.78	497,013,985.79	509,701,057.41	194,529,649.16

短期薪酬如下：

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴 和补贴	165,451,849.52	217,946,047.46	233,850,450.87	149,547,446.11
职工福利费	468,855.21	30,725,336.30	30,949,547.62	244,643.89
社会保险费	2,041,291.03	19,284,709.45	19,276,247.01	2,049,753.47
其中：医疗保险费	577,739.47	16,511,141.66	16,494,286.45	594,594.68
工伤保险费	24,388.19	756,266.99	755,313.82	25,341.36
生育保险费	33,136.84	560,530.54	563,733.03	29,934.35
其他	1,406,026.53	1,456,770.26	1,462,913.71	1,399,883.08
住房公积金	203,320.76	23,325,884.64	23,204,880.64	324,324.76
工会经费和职工 教育经费	2,851,266.90	4,338,185.97	4,292,017.66	2,897,435.21
其他短期薪酬	29,373,374.76	126,334,802.55	127,076,103.52	28,632,073.79
合计	200,389,958.18	421,954,966.37	438,649,247.32	183,695,677.23

五、 财务报表主要项目注释（续）

23. 应付职工薪酬（续）

设定提存计划如下：

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	1,011,026.10	29,019,304.51	28,954,319.26	1,076,011.35
失业保险费	36,383.25	939,577.36	938,934.98	37,025.63
企业年金缴费	107,261.00	64,225.36	64,225.36	107,261.00
合计	1,154,670.35	30,023,107.23	29,957,479.60	1,220,297.98

24. 应交税费

	2023年12月31日	2022年12月31日
所得税	837,749,098.53	508,967,237.58
土地增值税	825,781,337.93	632,364,267.69
增值税	92,677,853.79	218,916,394.26
城市维护建设税	7,592,273.54	11,000,480.66
土地使用税	3,621,207.53	4,934,749.29
教育费附加	3,267,806.42	5,483,473.87
地方教育费附加	2,161,281.36	4,610,115.71
房产税	1,861,958.65	1,236,101.60
个人所得税	538,496.70	627,069.67
其他	2,299,259.81	1,732,041.92
合计	1,777,550,574.26	1,389,871,932.25

五、 财务报表主要项目注释（续）

25. 其他应付款

	2023年12月31日	2022年12月31日
应付股利	256,874,750.00	332,999,750.00
应付利息	110,402,565.26	33,638,912.41
其他应付款	2,218,625,724.49	3,641,089,035.82
合计	2,585,903,039.75	4,007,727,698.23

应付股利

	2023年12月31日	2022年12月31日
普通股股利	2,874,750.00	2,874,750.00
应付少数股东股利	254,000,000.00	330,125,000.00
合计	256,874,750.00	332,999,750.00

于2023年12月31日，账龄超过1年的重要应付股利如下：

	应付余额	未偿还或未结转的原因
中国路桥工程有限责任公司	240,000,000.00	系投资方尚未领取的股利

应付利息

	2023年12月31日	2022年12月31日
关联方借款利息	109,289,819.97	33,167,936.58
非关联方借款利息	1,112,745.29	470,975.83
合计	110,402,565.26	33,638,912.41

五、 财务报表主要项目注释（续）

25. 其他应付款（续）

其他应付款

	2023年12月31日	2022年12月31日
应付关联方款项	981,611,336.09	2,405,917,819.80
客户订金和诚意金	711,358,110.72	692,461,622.10
应付营销费用	285,236,640.45	257,294,700.08
保证金	152,541,125.89	203,274,545.46
代收契税和维修基金等款项	13,436,798.89	9,577,030.75
应付其他单位款项	11,843,332.97	12,217,645.25
员工款项	6,410,722.62	8,121,208.67
其他	56,187,656.86	52,224,463.71
合计	2,218,625,724.49	3,641,089,035.82

于2023年12月31日，账龄超过1年的重要其他应付款如下：

	应付余额	未偿还或未结转的原因
云南碧桂园房地产开发有限公司	312,375,000.00	合作方款项，随项目回款逐步偿还

五、 财务报表主要项目注释（续）

26. 一年内到期的非流动负债

	2023年12月31日	2022年12月31日
一年内到期的长期借款（附注五、28）	11,906,701,966.66	14,904,700,132.05
一年内到期的应付债券（附注五、29）	619,654,494.27	1,691,351,139.32
一年内到期的租赁负债（附注五、30）	10,387,315.45	18,751,938.74
一年内到期的长期应付款（附注五、31）	3,640,527,735.66	972,447,184.17
合计	16,177,271,512.04	17,587,250,394.28

27. 其他流动负债

	2023年12月31日	2022年12月31日
待转销项税	1,008,138,337.14	2,030,872,561.83

28. 长期借款

	2023年12月31日	2022年12月31日
信用借款	8,629,611,609.87	3,284,919,339.38
抵押借款（注1）	8,473,117,729.33	12,688,122,896.86
抵押且保证借款（注2）	5,717,895,859.20	5,837,514,435.61
保证借款（注3）	5,373,877,726.08	13,288,399,942.27
质押且保证借款（注4）	1,293,518,487.08	421,368,750.23
质押借款（注5）	504,562,038.16	369,449,619.61
小计	29,992,583,449.72	35,889,774,983.96
减：一年内到期的长期借款（附注五、26）	11,906,701,966.66	14,904,700,132.05
合计	18,085,881,483.06	20,985,074,851.91

五、 财务报表主要项目注释（续）

28. 长期借款（续）

于2023年12月31日，上述借款的年利率为1.60%至8.40%（2022年12月31日：2.60%至8.40%）。

注1：于2023年12月31日，本集团抵押借款以账面价值为14,254,009,562.82元（2022年12月31日：27,024,753,958.97元）的存货（包括土地使用权）为抵押取得。

注2：于2023年12月31日，本集团抵押且保证借款以本集团账面价值9,122,817,092.21元（2022年12月31日：9,085,836,058.91元）的存货（包括土地使用权）为抵押，且由本公司为子公司或子公司为其下属公司提供保证担保，关联方为本集团提供保证担保，见附注十、5（5），及非关联方广州广电房地产开发集团股份有限公司为本集团提供保证担保115,001,862.93元（2022年12月31日：114,984,007.07元），非关联方上海世茂建设有限公司为本集团提供保证担保143,752,328.66元（2022年12月31日：143,730,008.85元），非关联方南京市中隼企业管理咨询合伙企业（有限合伙）为本集团提供保证担保1,525,652.56元（2022年12月31日：无），非关联方上海中梁企业发展有限公司为本集团提供保证担保26,985,162.26元（2022年12月31日：无）取得。

注3：于2023年12月31日，本集团保证借款中1,473,795,326.33元（2022年12月31日：5,854,937,131.17元）为关联方为本集团提供保证担保，见附注十、5（5），3,899,128,390.78元（2022年12月31日：7,431,508,172.97元）为本公司为子公司提供保证担保，及非关联方中汇（惠州）咨询管理合伙企业（有限合伙）（曾用名：中汇（深圳）咨询管理合伙企业（有限合伙））为本集团提供保证担保445,602.84元（2022年12月31日：519,501.68元），非关联方宁波中旻投资管理合伙企业（有限合伙）为本集团提供保证担保296,384.39元（2022年12月31日：无），非关联方惠州雅颂商务管理合伙企业（有限合伙）为本集团提供保证担保212,021.74元（2022年12月31日：198,824.49元），无非关联方长沙雅颂房地产咨询合伙企业（有限合伙）为本集团提供担保（2022年12月31日：300,398.75元）取得。

五、 财务报表主要项目注释（续）

28. 长期借款（续）

注 4： 于 2023 年 12 月 31 日，本集团质押且保证借款以非关联方中汇（惠州）咨询管理合伙企业（有限合伙）持有的惠州中交置业有限公司 0.04% 股权、非关联方长沙雅颂房地产咨询合伙企业（有限合伙）保证金账户及账户内资金，以及非关联方昆明众森建设项目管理合伙企业（有限合伙）持有的昆明中交盛洋房地产有限公司 1% 的股权为质押而取得，且由本公司为子公司提供保证担保取得。

于 2022 年 12 月 31 日，本集团质押且保证借款以非关联方中汇（惠州）咨询管理合伙企业（有限合伙）持有的惠州中交置业有限公司 0.04% 股权以及重庆中交西园雅集置业有限公司的全部销售收入、租金收入、物业管理费收入和其他营业收入权益为质押而取得，且由本公司为子公司提供保证担保取得。

注 5： 于 2023 年 12 月 31 日，本集团质押借款以本公司持有的中交（天津）置业有限公司 100% 的股权、本公司持有的中交房地产管理集团有限公司 100% 股权以及郑州博尚房地产开发有限公司 225,000,000.00 元的本币保证金为质押取得。

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

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

29. 应付债券

	2023年12月31日	2022年12月31日
中交地产2021年公司债（一期）	1,111,239,290.35	1,110,382,261.31
中交地产2023年公司债（一期）	1,033,608,706.19	-
中交地产2023年中期票据（一期）	1,029,480,144.39	-
中交地产2023年中期票据（二期）	1,027,184,599.39	-
中交地产2023年中期票据（三期）	1,021,775,109.73	-
中交地产2023年公司债（二期）	720,934,392.63	-
中交地产2023年公司债（三期）	712,899,951.57	-
中交地产2023年中期票据（四期）	507,368,298.87	-
中交地产2022年中期票据（一期）	443,561,137.48	503,231,681.65
中交地产2023年公司债（四期）	300,407,824.22	-
中交地产股份有限公司2020年度 第二期债权融资计划	-	709,853,451.30
中交地产2020年公司债（一期）	-	706,881,252.66
中交地产股份有限公司2020年度 第四期债权融资计划	-	504,441,133.09
中交地产2022年公司债（一期）	-	299,509,070.50
五矿-光大-中交第2期资产支持专项计划	-	298,742,576.23
乐山市商业银行定向债	-	150,724,328.31
小计	7,908,459,454.82	4,283,765,755.05
减：一年内到期的应付债券（附注五、26）	619,654,494.27	1,691,351,139.32
合计	7,288,804,960.55	2,592,414,615.73

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

29. 应付债券（续）

于2023年12月31日，应付债券余额列示如下：

	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	折溢价摊销	本年偿还	年末余额	是否违约
中交地产股份有限公司2020年度第二期债权融资计划	7亿元	5.50	2020/6/22	三年	7亿元	709,853,451.30	-	16,227,662.01	8,288,886.69	734,370,000.00	-	否
中交地产2020年公司债（一期）	7亿元	3.80	2020/8/5	五年	7亿元	706,881,252.66	-	17,232,795.67	2,485,951.67	726,600,000.00	-	否
中交地产股份有限公司2020年度第四期债权融资计划	5亿元	5.30	2020/9/25	三年	5亿元	504,441,133.09	-	19,874,999.97	2,625,533.49	526,941,666.55	-	否
乐山市商业银行定向债	3.9亿元	3.69	2021/2/2	两年	3.9亿元	150,724,328.31	-	948,750.00	(408,078.31)	151,265,000.00	-	否
五矿-光大-中交第2期资产支持专项计划	7.2亿元	4.24										
	1.68亿元	4.99	2021/3/30	两年	8.88亿元	298,742,576.23	-	2,625,426.61	599,814.35	301,967,817.19	-	否
中交地产2021年公司债（一期）	11亿元	3.52	2021/8/24	五年	11亿元	1,110,382,261.31	-	38,720,000.04	857,029.00	38,720,000.00	1,111,239,290.35	否
中交地产2022年中期票据（一期）	5亿元	4.50	2022/10/28	两年	5亿元	503,231,681.65	-	23,005,111.61	(52,704.96)	82,622,950.82	443,561,137.48	否
中交地产2022年公司债（一期）	3亿元	5.90	2022/12/20	两年	3亿元	299,509,070.50	-	17,119,672.13	1,071,257.37	317,700,000.00	-	否
中交地产2023年公司债（一期）	10亿元	4.40	2023/3/13	两年	10亿元	-	1,000,000,000.00	35,128,065.39	(1,519,359.20)	-	1,033,608,706.19	否
中交地产2023年中期票据（一期）	10亿元	4.07	2023/3/23	两年	10亿元	-	1,000,000,000.00	31,051,771.11	(1,571,626.72)	-	1,029,480,144.39	否
中交地产2023年公司债（二期）	7亿元	4.27	2023/4/4	两年	7亿元	-	700,000,000.00	22,050,000.00	(1,115,607.37)	-	720,934,392.63	否
中交地产2023年中期票据（二期）	10亿元	4.09	2023/4/17	两年	10亿元	-	1,000,000,000.00	28,831,147.54	(1,646,548.15)	-	1,027,184,599.39	否
中交地产2023年中期票据（三期）	10亿元	3.90	2023/5/24	两年	10亿元	-	1,000,000,000.00	23,549,180.33	(1,774,070.60)	-	1,021,775,109.73	否
中交地产2023年公司债（三期）	7亿元	4.08	2023/7/20	两年	7亿元	-	700,000,000.00	12,797,377.05	102,574.52	-	712,899,951.57	否
中交地产2023年中期票据（四期）	5亿元	4.48	2023/8/14	三年	5亿元	-	500,000,000.00	8,507,103.83	(1,138,804.96)	-	507,368,298.87	否

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

中交地产2023年公司债（四期）	3亿元	3.90	2023/12/14	两年	3亿元	-	300,000,000.00	543,442.62	(135,618.40)	-	300,407,824.22	否
合计						4,283,765,755.05	6,200,000,000.00	298,212,505.91	6,668,628.42	2,880,187,434.56	7,908,459,454.82	

五、 财务报表主要项目注释（续）

30. 租赁负债

	2023年12月31日	2022年12月31日
房屋及建筑物	26,272,736.97	34,294,201.56
运输工具	557,414.43	637,235.69
小计	26,830,151.40	34,931,437.25
减：一年内到期的租赁负债(附注五、26)	10,387,315.45	18,751,938.74
合计	16,442,835.95	16,179,498.51

31. 长期应付款

	2023年12月31日	2022年12月31日
应付关联方款项	20,886,081,617.99	20,199,291,046.60
应付其他单位款项（注）	1,358,053,223.69	1,512,739,472.22
其他	5,368,084.03	6,056,352.10
小计	22,249,502,925.71	21,718,086,870.92
减：一年内到期的长期应付款（附注五、26）	3,640,527,735.66	972,447,184.17
合计	18,608,975,190.05	20,745,639,686.75

注：于2023年12月31日，本集团的应付其他单位款项为向国新融资租赁有限公司取得的融资租赁款（2022年12月31日：本集团的应付其他单位款项为向天津东疆融资租赁有限公司取得的融资租赁款），融资租赁款的抵押物为中交地产产业发展有限公司账面价值为10,085,454.31元的固定资产以及账面价值为88,234,582.79元的投资性房地产（2022年12月31日：账面价值为11,092,936.46元的固定资产以及账面价值为23,723,035.69元的投资性房地产）。

32. 长期应付职工薪酬

	2023年12月31日	2022年12月31日
其他长期福利	521,153.91	521,153.91

五、 财务报表主要项目注释（续）

33. 预计负债

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	
财务担保合同	81,998,865.25	5,390,450.65	76,847,237.47	10,542,078.43	注

注：因对关联方提供担保形成的预计负债，具体担保情况详见附注十、5.（4）中披露。

34. 递延收益

	2023年12月31日	2022年12月31日
未出资联合营企业投资亏损及联合营企业未实现内部交易损益	37,810,209.59	7,466,095.96
车库配套财政补贴	2,557,019.88	2,557,019.87
合计	40,367,229.47	10,023,115.83

35. 其他非流动负债

	2023年12月31日	2022年12月31日
待转销项税	412,023,648.06	229,544,304.13

36. 股本

	年初及年末余额
人民币普通股	695,433,689.00

37. 资本公积

	股本溢价	其他	合计
年初余额	118,972,623.39	42,027,865.25	161,000,488.64
加：与少数股东权益性交易	125,094.12	-	125,094.12
年末余额	119,097,717.51	42,027,865.25	161,125,582.76

五、 财务报表主要项目注释（续）

38. 其他综合收益

于2023年12月31日，合并资产负债表中归属于母公司股东的其他综合收益累积余额：

	年初余额	增减变动	年末余额
其他权益工具投资公允价值变动	(52,832,686.25)	2,649,304.33	(50,183,381.92)

2023年其他综合收益当年发生额：

	税前发生额	减：所得税	归属 母公司股东	归属 少数股东
其他权益工具投资公允价值变动	3,532,405.77	883,101.44	2,649,304.33	-

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

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

2022年其他综合收益当年发生额：

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

39. 盈余公积

	年初及年末余额
法定盈余公积	118,249,106.09

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

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

五、 财务报表主要项目注释（续）

40. 未分配利润

	2023年	2022年
年初未分配利润	2,371,035,111.59	2,366,339,900.65
归属于母公司股东的净利润	(1,673,099,491.28)	33,939,531.69
减：提取法定盈余公积	-	1,426,973.19
分配现金股利（注）	6,954,336.89	27,817,347.56
年末未分配利润	690,981,283.42	2,371,035,111.59

注： 根据本公司于 2023 年 4 月 28 日召开的 2022 年度股东大会审议通过的《2022 年度利润分配方案》，本公司按 2022 年末总股本 695,433,689 股为基数，每 10 股派发现金股利 0.10 元（含税），共派发现金股利 6,954,336.89 元。

41. 营业收入和营业成本

	2023年		2022年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	32,409,037,429.98	29,022,348,686.67	38,376,421,986.99	33,264,383,975.38
其他业务	59,093,631.11	49,381,934.39	90,626,810.07	35,380,040.11
合计	32,468,131,061.09	29,071,730,621.06	38,467,048,797.06	33,299,764,015.49

营业收入列示如下：

	2023年	2022年
来自客户合同的收入	32,378,837,132.69	38,417,688,125.19
租金收入-经营租赁	89,293,928.40	49,360,671.87
合计	32,468,131,061.09	38,467,048,797.06

五、 财务报表主要项目注释（续）

41. 营业收入和营业成本（续）

与客户之间合同产生的营业收入分解信息如下：

报告分部	2023年	2022年
商品类型		
房地产开发	32,231,026,229.27	38,291,697,644.01
物业管理	10,652,072.57	7,580,441.86
代建项目管理费收入	70,706,496.14	24,772,024.42
其他	66,452,334.71	93,638,014.90
合计	32,378,837,132.69	38,417,688,125.19
经营地区		
中国境内	32,378,837,132.69	38,417,688,125.19
商品转让的时间		
在某一时点转让	32,231,026,229.27	38,291,697,644.01
在某一时段内转让	147,810,903.42	125,990,481.18
合计	32,378,837,132.69	38,417,688,125.19

营业成本列示如下：

	2023年	2022年
来自客户合同的成本	29,049,696,790.38	33,281,398,665.83
经营租赁成本	22,033,830.68	18,365,349.66
合计	29,071,730,621.06	33,299,764,015.49

五、 财务报表主要项目注释（续）

41. 营业收入和营业成本（续）

与客户之间合同产生的营业成本分解信息如下：

报告分部	2023年	2022年
商品类型		
房地产开发	28,933,832,107.41	33,209,922,008.12
物业管理	14,668,890.45	13,022,965.68
代建项目管理费	50,465,851.78	25,898,800.77
其他	50,729,940.74	32,554,891.26
合计	29,049,696,790.38	33,281,398,665.83
经营地区		
中国境内	29,049,696,790.38	33,281,398,665.83
商品转让的时间		
在某一时点转让	28,933,832,107.41	33,209,922,008.12
在某一时段内转让	115,864,682.97	71,476,657.71
合计	29,049,696,790.38	33,281,398,665.83

五、 财务报表主要项目注释（续）

41. 营业收入和营业成本（续）

当年确认的包括在合同负债年初账面价值中的收入如下：

	2023年	2022年
房地产开发	21,571,152,694.61	30,792,120,744.02
其他	11,967,662.44	14,447,884.86
合计	21,583,120,357.05	30,806,568,628.88

本集团与履约义务相关的信息如下：

本集团向客户销售房地产，销售合同在房地产预售时订立，本集团在房地产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，并在客户取得相关商品控制权时点确认销售收入的实现。交易价格的支付在房地产的控制权转移时到期。

本集团向客户提供物业管理服务、代建项目管理服务及咨询服务，该服务为一段时间内履行的履约义务。本集团在提供物业管理服务、代建项目管理服务及咨询服务的过程中确认收入。

本集团向客户提供房产租赁服务，在租赁期内按照合同约定确认租金收入。

于2023年12月31日，本集团剩余履约义务主要与本集团商品房销售合同有关，剩余履约合同义务将随商品房销售进度转至收入。

五、 财务报表主要项目注释（续）

42. 税金及附加

	2023年	2022年
土地增值税	373,067,100.41	303,184,200.69
城市维护建设税	29,898,034.21	76,072,723.74
土地使用税	13,818,012.99	13,921,514.34
房产税	13,323,911.22	11,593,916.48
教育费附加	13,005,657.97	33,011,256.31
地方教育费附加	8,553,530.53	21,941,159.04
其他	22,931,423.88	23,195,351.74
合计	474,597,671.21	482,920,122.34

43. 销售费用

	2023年	2022年
委托代销及其他销售服务费	694,452,595.01	550,812,431.59
广告宣传费	163,519,494.41	195,892,973.92
物业管理费	128,491,274.13	124,361,856.26
展览费	44,908,212.24	63,654,895.01
职工薪酬	44,110,918.25	75,022,834.31
长期待摊费用摊销	17,984,958.55	22,694,775.48
办公费	4,425,262.99	13,151,787.93
使用权资产折旧费	1,612,826.75	5,196,058.10
其他	20,986,875.47	11,996,069.07
合计	1,120,492,417.80	1,062,783,681.67

五、 财务报表主要项目注释（续）

44. 管理费用

	2023年	2022年
职工薪酬	260,966,102.20	299,171,847.81
咨询费	35,474,354.22	43,957,441.42
使用权资产折旧费	23,421,431.84	27,170,678.54
办公费	15,163,537.19	19,322,340.78
差旅交通费	16,969,721.90	11,683,504.35
业务招待费	14,952,385.06	14,894,400.46
信息化费用	16,401,658.56	6,266,194.98
固定资产折旧费	8,124,847.43	8,574,307.53
物业管理费	7,233,101.80	8,361,472.48
长期待摊费用摊销	2,970,556.33	3,734,957.97
无形资产摊销	3,480,950.40	2,423,256.26
其他	29,969,703.83	19,658,657.69
合计	435,128,350.76	465,219,060.27

45. 财务费用

	2023年	2022年
借款及债券利息支出	3,565,110,942.77	3,835,444,622.85
减：利息资本化金额	2,688,208,713.19	3,163,987,664.25
合同负债及租赁负债中含融资成分利息	1,304,269,150.50	1,758,739,750.21
减：利息资本化金额	1,132,849,802.19	1,669,269,545.50
减：利息收入	357,983,600.42	471,741,631.18
汇兑损益	(17.80)	-
手续费支出	1,399,923.33	1,586,057.07
其他支出	6,646,824.61	10,632,451.82
合计	698,384,707.61	301,404,041.02

2023年，借款费用资本化金额2,685,165,798.29元（2022年：3,163,987,664.25元）已计入存货开发成本；借款费用资本化金额3,042,914.90元（2022年：无）已计入投资性房地产；合同负债及租赁负债中含融资成分利息资本化金额1,132,849,802.19元（2022年：1,669,269,545.50元）已计入存货开发成本。

五、 财务报表主要项目注释（续）

46. 其他收益

	2023年	2022年	与资产/收益相关
工抵房债务重组	26,557,969.86	-	与收益相关
个人所得税手续费返还	747,540.25	715,290.41	与收益相关
政府补助	413,242.36	3,565,223.47	与收益相关
增值税加计扣除	99,959.76	-	与收益相关
车库配套费财政补贴	-	10,265.03	与资产相关
其他	-	327,509.25	与收益相关
合计	27,818,712.23	4,618,288.16	

47. 投资收益

	2023年	2022年
权益法核算的长期股权投资因被投资单位损益变动确认的投资收益	8,427,021.52	(20,179,656.92)
其他权益工具投资持有期间取得股利产生的投资收益	-	10,035,000.00
购买日之前所持股权于购买日按公允价值重新计量的投资收益	-	542,782.51
合计	8,427,021.52	(9,601,874.41)

48. 信用减值损失

	2023年	2022年
应收账款坏账损失	(202,007.59)	(1,778,663.89)
其他应收款坏账损失	222,281,179.94	203,287,604.88
长期应收款坏账损失	36,372,829.43	55,798,082.90
财务担保合同信用减值损失	(71,456,786.82)	17,290,682.10
合计	186,995,214.96	274,597,705.99

五、 财务报表主要项目注释（续）

49. 资产减值损失

	2023年	2022年
存货跌价损失	1,304,466,851.38	568,000,991.83
长期股权投资减值损失	12,770,639.57	-
合同资产减值损失	34,983.89	-
合计	1,317,272,474.84	568,000,991.83

50. 资产处置收益

	2023年	2022年
处置固定资产利得	1,582,098.53	718,627.42
处置其他长期资产利得	1,055,779.98	161,139.18
合计	2,637,878.51	879,766.60

51. 营业外收入

	2023年	2022年	计入本年 非经常性损益
违约金收入	5,614,733.04	5,505,593.48	5,614,733.04
罚没利得	2,414,063.84	2,772,050.42	2,414,063.84
投资成本小于取得投资时应享有被 投资单位可辨认净资产公允价值 产生的收益	-	245,013,112.41	-
其他	573,350.44	684,109.48	573,350.44
合计	8,602,147.32	253,974,865.79	8,602,147.32

五、 财务报表主要项目注释（续）

52. 营业外支出

	2023年	2022年	计入本年 非经常性损益
罚没及滞纳金支出	8,623,933.95	54,339.71	8,623,933.95
公益性捐赠支出	1,600,000.00	2,000,000.00	1,600,000.00
诉讼损失	-	70,758,712.72	-
其他	2,680,240.30	2,006,124.86	2,680,240.30
合计	12,904,174.25	74,819,177.29	12,904,174.25

53. 费用按性质分类

本集团营业成本、销售费用、管理费用、研发费用按照性质分类的补充资料如下：

	2023年	2022年
房地产销售成本	28,933,832,107.41	33,209,922,008.12
委托代销及其他销售服务费	694,452,595.01	550,812,431.59
职工薪酬	306,957,267.92	376,938,962.74
广告宣传费	163,519,494.41	195,892,973.92
咨询费	35,474,354.22	43,957,441.42
使用权资产折旧费	25,138,388.81	32,960,193.61
长期待摊费用摊销	20,955,514.88	26,429,733.45
办公费	19,588,800.18	32,474,128.71
差旅交通费	18,431,416.39	13,857,409.84
固定资产折旧费	12,015,543.98	12,048,335.63
无形资产摊销	3,712,285.39	2,679,665.39
其他	397,052,758.76	334,652,372.61
合计	30,631,130,527.36	34,832,625,657.03

54. 所得税费用

	2023年	2022年
当期所得税费用	744,458,139.18	917,927,809.06
递延所得税费用	(77,912,572.98)	242,296,018.13
合计	666,545,566.20	1,160,223,827.19

五、 财务报表主要项目注释（续）

54. 所得税费用（续）

所得税费用与（亏损）/利润总额的关系列示如下：

	2023年	2022年
（亏损）/利润总额	(805,667,949.56)	2,182,552,147.70
按法定税率25%计算的所得税费用	(201,416,987.39)	545,638,036.93
子公司适用不同税率的影响	(1,198,054.53)	(896,557.92)
调整以前期间所得税的影响	37,521,456.61	(58,469,016.12)
归属于合营企业和联营企业的损益	(2,106,755.38)	5,044,914.23
非应税收入的影响	(40,410,743.02)	(73,416,430.39)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,453,281.30	3,742,775.11
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异的影响或可抵扣亏损的影响	910,484,461.81	744,711,081.81
利用以前年度可抵扣亏损	(38,781,093.20)	(6,130,976.46)
所得税费用	666,545,566.20	1,160,223,827.19

55. 每股收益

	2023年	2022年
	元/股	元/股

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

基本每股收益		
持续经营	(2.41)	0.05
稀释每股收益		
持续经营	(2.41)	0.05

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

五、 财务报表主要项目注释（续）

55. 每股收益（续）

基本每股收益与稀释每股收益的具体计算如下：

	2023年	2022年
收益		
归属于本公司普通股股东的当年净（亏损）/ 利润		
持续经营	(1,673,099,491.28)	33,939,531.69
股份		
本公司发行在外普通股的加权平均数	695,433,689	695,433,689

56. 现金流量表项目注释

(1) 与经营活动有关的现金

	2023年	2022年
收到其他与经营活动有关的现金		
受限资金的减少	699,457,701.82	741,960,019.94
收到的客户定金、保证金及代收购房相关税费等	358,165,599.97	1,003,614,194.90
收到的存款利息收入	101,249,544.06	83,884,602.15
收到的往来款	99,241,385.65	27,775,222.32

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

收到的政府补助	191,516.35	3,990,217.12
收到的其他款项	321,927,723.30	179,384,342.04
合计	1,580,233,471.15	2,040,608,598.47
支付其他与经营活动有关的现金		
受限资金的增加	1,040,087,827.41	685,911,717.03
支付的押金及保证金	569,134,703.76	311,776,672.13
支付的委托代销手续费和销售服务费	565,387,416.28	353,536,261.38
支付的广告宣传费	194,328,031.42	224,463,979.08
支付的契税及维修基金	127,125,932.03	131,666,734.27
支付的往来款	76,015,339.84	80,917,881.40
支付的其他费用	760,494,139.63	752,725,167.64
合计	3,332,573,390.37	2,540,998,412.93

五、 财务报表主要项目注释（续）

56. 现金流量表项目注释（续）

(2) 与筹资活动有关的现金

项目	2023年	2022年
收到其他与筹资活动有关的现金		
收到信托公司退回的信托业保障基金	105,064,068.38	79,709,086.73
收到合同尾款权利购买款项	-	1,635,326,032.95
其他	2,541,284.33	-
合计	107,605,352.71	1,715,035,119.68
支付其他与筹资活动有关的现金		
支付子公司少数股东减资款	215,750,000.00	-
支付租金	22,432,972.42	40,748,308.83
支付银行借款及信托保障金	8,446,600.00	5,558,400.00
支付承销费等相关费用	7,766,500.64	31,392,382.23
支付合同尾款权利购买款项	-	1,670,681,265.57
购买子公司少数股权	-	7,304,261.99
合计	254,396,073.06	1,755,684,618.62

五、 财务报表主要项目注释（续）

56. 现金流量表项目注释（续）

(2) 与筹资活动有关的现金（续）

筹资活动产生的各项负债的变动如下：

	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	2,025,906,298.88	2,190,297,418.18	168,830,864.82	2,916,712,332.50	-	1,468,322,249.38
其他应付款	2,627,126,241.09	1,571,340,952.28	439,982,129.96	3,395,290,798.98	91,000,000.00	1,152,158,524.35
长期借款 （含一年内到期）	35,889,774,983.96	16,271,071,615.61	1,485,975,305.81	23,654,238,455.66	-	29,992,583,449.72
应付债券 （含一年内到期）	4,283,765,755.05	6,200,000,000.00	304,881,134.33	2,880,187,434.56	-	7,908,459,454.82
租赁负债 （含一年内到期）	34,931,437.25	-	22,629,575.79	22,432,972.42	8,297,889.22	26,830,151.40
长期应付款 （含一年内到期）	21,718,086,870.92	3,388,431,783.31	1,288,375,810.46	4,118,751,538.98	26,640,000.00	22,249,502,925.71
合计	66,579,591,587.15	29,621,141,769.38	3,710,674,821.17	36,987,613,533.10	125,937,889.22	62,797,856,755.38

五、 财务报表主要项目注释（续）

57. 现金流量表补充资料

（1） 现金流量表补充资料

将净（亏损）/利润调节为经营活动现金流量：

	2023年	2022年
净（亏损）/利润	(1,472,213,515.76)	1,022,328,320.51
加：资产减值损失	1,317,272,474.84	568,000,991.83
信用减值损失	186,995,214.96	274,597,705.99
投资性房地产折旧及摊销	15,975,105.04	14,652,235.57
固定资产折旧	12,015,543.98	12,048,335.63
使用权资产折旧	25,138,388.81	32,960,193.61
无形资产摊销	3,712,285.39	2,679,665.39
长期待摊费用摊销	20,955,514.88	26,429,733.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	(2,637,878.51)	(879,766.60)
营业外收入	-	(245,013,112.41)
营业外支出	-	500,233.89
财务费用	806,408,727.91	383,022,496.84
投资（收益）/损失	(8,427,021.52)	9,601,874.41
递延所得税资产（增加）/减少	(25,688,940.04)	122,522,715.01
递延所得税负债（减少）/增加	(52,223,632.94)	119,773,303.12
存货的减少	16,995,077,205.42	11,273,127,470.59
经营性应收项目的减少	200,793,232.41	1,163,590,526.06
经营性应付项目的减少	(10,974,570,554.82)	(11,845,102,976.41)
经营活动产生的现金流量净额	7,048,582,150.05	2,934,839,946.48

五、 财务报表主要项目注释（续）

57. 现金流量表补充资料（续）

(2) 不涉及现金的重大投资和筹资活动：

	2023年	2022年
应付股利与应收款项互相抵消	91,000,000.00	444,500,000.00
债务转为资本	-	50,125,000.00
合计	91,000,000.00	494,625,000.00

现金及现金等价物净变动：

	2023年	2022年
现金的年末余额	9,868,922,824.92	8,681,700,280.53
减：现金的年初余额	8,681,700,280.53	10,761,555,254.67
现金及现金等价物净增加/（减少）额	1,187,222,544.39	(2,079,854,974.14)

(3) 现金及现金等价物的构成

	2023年12月31日	2022年12月31日
现金	9,868,922,824.92	8,681,700,280.53
其中：库存现金	124,349.97	9,696.53
可随时用于支付的银行存款（包含存放财务公司款项）	9,867,038,699.77	8,681,629,213.90
可随时用于支付的其他货币资金	1,759,775.18	61,370.10
年末现金及现金等价物余额	9,868,922,824.92	8,681,700,280.53

(4) 不属于现金及现金等价物的货币资金

	2023年	2022年	理由
预售监管资金及保证金等	2,140,630,332.84	1,800,000,207.25	详见附注五、17

五、 财务报表主要项目注释（续）

58. 租赁

作为承租人

	2023年	2022年
租赁负债利息费用	1,268,203.96	2,763,371.74
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	2,739,652.13	2,861,619.60
计入当期损益的采用简化处理的低价值资产租赁费用 （短期租赁除外）	7,920.80	53,640.00
偿还租赁本金	22,432,972.42	39,788,459.91
与租赁相关的总现金流出	30,011,735.63	45,161,751.28

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

未纳入租赁负债计量的未来潜在现金流出

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

已承诺但尚未开始的租赁

本集团已承诺但尚未开始的租赁预计未来年度现金流出的情况如下：

	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内（含1年）	2,583,132.24	3,118,557.07
1年至2年（含2年）	683,340.20	817,780.00
2年至3年（含3年）	408,328.57	61,992.33
合计	3,674,801.01	3,998,329.40

作为出租人

本集团将部分房屋及建筑物用于出租，租赁期为1至6年，形成经营租赁。根据租赁合同，每年需根据市场租金状况对租金进行调整。2023年，本集团由于房屋及建筑物租赁产生的收入为89,293,928.40元。租出房屋及建筑物列示于投资性房地产，参见附注五、11。

五、 财务报表主要项目注释（续）

58. 租赁(续)

作为出租人（续）

经营租赁

与经营租赁有关的损益列示如下：

	2023年	2022年
租赁收入	89,293,928.40	49,360,671.87

根据与承租人签订的租赁合同，未折现最低租赁收款额如下：

	2023年	2022年
1年以内（含1年）	84,244,346.45	73,317,631.04
1年至2年（含2年）	83,905,982.53	72,646,684.42
2年至3年（含3年）	83,179,085.04	72,154,237.56
3年至4年（含4年）	81,042,394.68	67,561,435.54
4年至5年（含5年）	78,874,955.37	61,803,568.67
5年以上	86,063,412.94	63,620,244.34
合计	497,310,177.01	411,103,801.57

六、 合并范围的变更

其他原因的合并范围变动

2023年，本集团投资设立以下子公司：

公司名称	持股比例
成都朗璞置业有限公司	通过重庆中交西北置业有限公司持股 100.00%
厦门宏佑房地产开发有限公司	通过华通置业有限公司持股 51.00%

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

本公司子公司的情况如下：

子公司名称	主要经营地/ 注册地	业务性质	直接持股 比例 (%)	间接持股 比例 (%)	取得方式
中交地产产业发展有限公司	深圳	工业厂房租赁	100.00	-	反向购买
中交地产投资（上海）有限公司	上海	房地产开发	100.00	-	反向购买
嘉兴新瑞置业有限公司	嘉兴	房地产开发	-	100.00	设立
苏州华虞地产有限公司	苏州	房地产开发	-	60.00	非同一控制下 企业合并
湖南修合地产实业有限责任公司	长沙	房地产开发	55.00	45.00	反向购买
长沙中交金久置业有限公司	长沙	房地产开发	-	99.90	设立
南京中劲房地产开发有限公司	南京	房地产开发	-	59.90	设立
南京山语装饰有限公司	南京	装修	-	59.90	设立
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	39.20	40.80	反向购买
长沙瑞季酒店管理有限公司	长沙	酒店管理	-	100.00	设立
中交地产（苏州）有限公司	苏州	房地产开发	70.00	-	设立
中交地产南京有限公司	南京	房地产开发	-	100.00	设立
苏州华运地产有限公司	苏州	房地产开发	-	51.00	设立
苏州中交雅郡地产有限公司	苏州	房地产开发	-	99.80	设立
苏州华启地产有限公司	苏州	房地产开发	-	99.90	设立
苏州中交路劲地产有限公司	苏州	房地产开发	-	51.00	非同一控制下 企业合并
中房（天津）置业有限公司	天津	房地产开发	51.00	-	设立
天津市中交美庐置业有限公司	天津	房地产开发	-	100.00	设立
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司（注1）	重庆	房地产开发	40.00	-	设立
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	70.00	-	设立
重庆中交西南置业有限公司	重庆	房地产开发	59.00	12.00	设立
中交（宁波）置业有限公司	宁波	房地产开发	70.00	-	设立
慈溪中交房地产开发有限公司	慈溪	房地产开发	-	100.00	设立
华通置业有限公司	北京	房地产开发、物 业管理	100.00	-	同一控制下 企业合并
上海远通置业有限公司	上海	写字楼租赁	-	100.00	
中交地产武汉开发有限公司	武汉	房地产开发	-	51.00	
中交地产大丰有限公司	大丰	房地产开发	-	100.00	
中交（天津）置业有限公司	天津	房地产开发	-	100.00	设立
武汉中交德禄香颂置业有限公司	武汉	房地产开发	-	53.00	设立
中交地产（海口）有限公司	海口	房地产开发	-	61.00	非同一控制下 企业合并
中交昆明置业有限公司	昆明	房地产开发	-	73.00	设立
中交（嘉兴）置业有限公司	嘉兴	房地产开发	-	100.00	设立

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

中交地产舟山置业有限公司	舟山	房地产开发	-	51.00	设立
中交地产舟山开发有限公司	舟山	房地产开发	-	50.75	设立
中交祥松置业无锡有限公司（注2）	无锡	房地产开发	-	30.00	设立
中交世茂（北京）置业有限公司（注3）	北京	房地产开发	-	37.00	非同一控制下 企业合并
中交润致（北京）置业有限公司	北京	房地产开发	-	51.00	设立
南京中悦房地产开发有限公司	南京	房地产开发	-	50.90	设立
青岛交信城投置业有限公司（注4）	青岛	房地产开发	-	39.95	设立
中交（天津）房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	100.00	设立
中交红桥（天津）房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	69.95	设立
北京力汇房地产开发有限公司（注5）	北京	房地产开发	-	49.99	设立
北京力盈房地产开发有限公司（注6）	北京	房地产开发	-	48.99	非同一控制下 企业合并
厦门宏佑房地产开发有限公司（附注六）	厦门	房地产开发	-	51.00	设立

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

子公司名称	主要经营地/ 注册地	业务性质	直接持股 比例（%）	间接持股 比例（%）	取得方式
苏州华投投资有限公司	苏州	股权投资	93.00	-	非同一控制下 企业合并
惠州中交地产开发有限公司	惠州	房地产开发	51.00	-	非同一控制下 企业合并
昆明中交金汇置业有限公司	昆明	股权投资	52.00	-	设立
昆明中交金盛置业有限公司	昆明	房地产开发	-	70.00	非同一控制下 企业合并
深圳中交房地产有限公司	深圳	房地产开发	100.00	-	设立
福州梁颂房地产开发有限公司	福州	房地产开发	-	50.98	非同一控制下
厦门润昀房地产开发有限公司	厦门	房地产开发	-	51.00	企业合并
惠州中交置业有限公司	惠州	房地产开发	-	99.96	设立
惠州中交雅颂置业有限公司	惠州	房地产开发	-	99.95	设立
中交美庐（杭州）置业有限公司	杭州	房地产开发	100.00	-	设立
慈溪中交港城置业有限公司	慈溪	房地产开发	-	99.95	设立
中交美庐（绍兴）置业有限公司	绍兴	房地产开发	-	99.95	设立
中交花创（绍兴）置业有限公司	绍兴	房地产开发	-	100.00	非同一控制下 企业合并
宁波中交美郡置业有限公司	宁波	房地产开发	99.25	-	设立
粤东中交地产（惠州）有限公司	惠州	房地产开发	99.50	-	设立
宁波中交美庐置业有限公司	宁波	房地产开发	69.80	-	设立
中交房地产管理集团有限公司	北京	项目投资管理及 代建服务	100.00	-	同一控制下
中交石家庄房地产开发有限公司	石家庄	房地产开发	-	51.00	企业合并
中交地产青岛城阳置业有限公司	青岛	房地产开发	-	100.00	
中交（杭州）投资有限公司	杭州	房地产开发	-	100.00	
重庆肃品房地产开发有限公司（注7）	重庆	房地产开发	35.00	-	设立
中交城市发展（山东）有限公司（注8）	济南	房地产开发	20.00	-	同一控制下 企业合并
中交长沙置业有限公司	长沙	房地产开发	50.90	-	设立
昆明中交东盛房地产有限公司（注9）	昆明	房地产开发	50.00	-	设立
合肥中交房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	100.00	-	设立
中交华创地产（苏州）有限公司	苏州	房地产开发	60.00	-	设立
中交地产（郑州）有限公司	郑州	房地产开发	100.00	-	设立
郑州博尚房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	100.00	设立
郑州祥悦房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	60.00	-	设立
重庆美宸房地产开发有限公司（注10）	重庆	房地产开发	49.60	-	设立

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

昆明中交熙盛房地产有限公司	昆明	房地产开发	62.00	-	设立
重庆中交云栖美庐置业有限公司	重庆	房地产开发	99.50	-	设立
中交温州置业有限公司	温州	房地产开发	70.00	-	设立
重庆中交西园雅集置业有限公司	重庆	房地产开发	84.50	-	设立
中交贵州房地产有限公司（注11）	贵州	房地产开发	35.00	-	设立
中交鑫盛贵安新区置业有限公司（注12）	贵州	房地产开发	35.00	-	设立
西安沣河映象置业有限公司	西安	房地产开发	100.00	-	设立
中交（云南）房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	100.00	-	设立
昆明中交盛洋房地产有限公司	昆明	房地产开发	-	99.00	设立
武汉锦绣雅郡置业有限公司	武汉	房地产开发	100.00	-	设立
武汉锦秀嘉合置业有限公司	武汉	房地产开发	-	51.00	设立
武汉锦绣雅和置业有限公司	武汉	房地产开发	-	100.00	设立
重庆中交西北置业有限公司	重庆	房地产开发	100.00	-	设立
重庆嘉熹房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	-	99.98	设立
成都卓璞置业有限公司	成都	房地产开发	-	51.00	设立
成都朗璞置业有限公司（附注六）	成都	房地产开发	-	100.00	设立

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

子公司名称	主要经营地/ 注册地	业务性质	直接持股 比例（%）	间接持股 比例（%）	取得方式
广西中交城市投资发展有限公司（注13）	玉林	房地产开发	40.00	-	同一控制下 企业合并
中交雄安产业发展有限公司（注14）	雄安	房地产开发	40.00	-	设立
河北雄安启晨置业有限公司	雄安	房地产开发	70.00	-	设立
云南碧清房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	51.00	-	非同一控制下 企业合并
怒江碧桂园房地产开发有限公司	怒江	房地产开发	51.00	-	企业合并
广州广交置业有限公司	广州	房地产开发	100.00	-	设立
长沙拾通达房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	100.00	-	设立

注 1： 本公司持有重庆中房嘉汇房地产开发有限公司 40%的股权，与本公司同受中交房地产集团控制的关联方中房集团持有重庆中房嘉汇房地产开发有限公司 30%的股权。根据本公司与中房集团的约定，中房集团在重庆中房嘉汇房地产开发有限公司股东大会上就议案（除修改公司章程、增加或减少注册资本、公司分立或合并等事项）行使提案权和表决权时，与本公司派出的股东代表保持一致。此外，根据重庆中房嘉汇房地产开发有限公司章程约定，其董事会成员共五名，本公司委派三人，董事会决议经二分之一董事会成员通过即可。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对重庆中房嘉汇房地产开发有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注 2： 本公司通过华通置业有限公司间接持有中交祥松置业无锡有限公司 30%的股权，江苏祥松贸易发展有限公司、宜兴市嘉优企业管理合伙企业（有限合伙）和宜兴市新双龙建材有限公司分别持有其 39%、1%和 30%的股权。根据中交祥松置业无锡有限公司章程约定，股东会按出资比例行使表决权，股东会决议需要全体股东二分之一以上表决权通过；董事会共五人，本公司委派两人，董事会决议经代表二分之一以上表决权董事通过。华通置业有限公司与宜兴市新双龙建材有限公司、宜兴市嘉优企业管理合伙企业（有限合伙）签署协议，约定由华通置业有限公司主导项目开发（操盘）；在股东会和董事会行使提案权和表决权时，如无法就提案事项或表决事项达成一致意见的，以华通置业有限公司或华通置业有限公司委派的董事的意见进行提案或表决。因此，本公司管理层认为，华通置业有限公司拥有对中交祥松置业无锡有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

注 3：本公司通过子公司华通置业有限公司间接持有中交世茂（北京）置业有限公司 37% 的股权，北京茂康企业管理有限公司和北京金地致远企业管理咨询有限公司分别持有其 35%和 28%的股权。根据中交世茂（北京）置业有限公司章程约定，股东会按出资比例行使表决权，股东会决议需要全体股东二分之一以上表决权通过；董事会共七人，华通置业有限公司委派三人，北京金地致远企业管理咨询有限公司委派一人，董事会决议经代表二分之一以上表决权董事通过。华通置业有限公司与北京金地致远企业管理咨询有限公司签署协议，约定双方行使股东权利、董事权利时采取一致行动；在股东会和董事会行使提案权和表决权时，如无法就提案事项或表决事项达成一致意见的，以华通置业有限公司或其委派的董事的意见进行提案或表决。因此，本公司管理层认为，华通置业有限公司拥有对中交世茂（北京）置业有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注 4：本公司之子公司华通置业有限公司与青岛嘉宏德顺置业有限公司（以下简称“嘉宏德顺”）、利冠投资有限公司、青岛城投新城开发建设有限公司（以下简称“城投新城”）以及青岛交信德投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“青岛交信德”）共同出资设立青岛交信城投置业有限公司（以下简称“青岛城投”），分别持有青岛城投 39.95%、30%、28%、2%以及 0.05%的股权。根据青岛城投章程约定，股东会按出资比例行使表决权，股东会决议需要全体股东二分之一以上表决权通过。董事会共七人，华通置业有限公司委派三人，嘉宏德顺及城投新城各委派二人。董事会决议经全体董事过半数通过生效。华通置业有限公司与嘉宏德顺和青岛交信德签署协议，约定存续期内各方行使股东权利、董事权利、开展日常经营活动时采取一致行动；无法达成一致意见时，以本公司或本公司委派的董事的意见进行提案或表决。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对青岛城投的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注 5：本公司之子公司华通置业有限公司与北京领华房地产开发有限公司、中交房地产集团有限公司、以及北京嘉晨置业合伙企业（有限合伙）共同出资设立北京力汇房地产开发有限公司，分别持有 49.99%、40%、9.99%和 0.02%的股权。华通置业有限公司与中交房地产集团有限公司签订一致行动协议书，约定在股东会行使提案权和表决权时，如无法就提案事项或表决事项达成一致意见的，以本公司的意见进行提案或表决。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对北京力汇房地产开发有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。2022 年 7 月 13 日，持有北京力汇房地产开发有限公司 0.02%股权的少数股东北京嘉晨置业合伙企业（有限合伙）转让股权至北京汇宸置业合伙企业（有限合伙）。

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

注 6： 本公司子公司华通置业有限公司与中交房地产集团、关联方北京嘉晨置业合伙企业（有限合伙）以及其他非关联方共同投资设立北京力盈房地产开发有限公司（以下简称“北京力盈”）。华通置业有限公司与中交房地产集团签订一致行动人协议，中交房地产集团在行使北京力盈股东会、董事会表决权时与华通置业有限公司保持一致意见，且不可撤销地授权华通置业有限公司代为行使全部提案权、表决权等权利。华通置业有限公司对北京力盈持股比例为 48.99%，中交房地产集团对北京力盈持股比例为 34%。根据北京力盈公司章程，华通置业有限公司拥有的表决权过半，取得对北京力盈的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注 7： 本公司持有重庆肃品房地产开发有限公司 35%的股权，重庆金科房地产开发有限公司和厦门大唐房地产集团有限公司分别持有重庆肃品房地产开发有限公司 35%和 30%的股权。根据本公司与重庆金科房地产开发有限公司、厦门大唐房地产集团有限公司签订的合作开发协议，重庆金科房地产开发有限公司、厦门大唐房地产集团有限公司同意本公司在股东会中享有 51%的表决权。重庆肃品房地产开发有限公司股东会决议（除修改公司章程、增加或者减少注册资本、对外担保，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式）经代表二分之一以上表决权的股东通过。董事会共五人，本公司委派三人，董事会决议经代表二分之一以上表决权董事通过。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对重庆肃品房地产开发有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注 8： 本公司持有中交城市发展（山东）有限公司 20%的股权，本公司的母公司中交房地产集团持有中交城市发展（山东）有限公司 40%的股权。

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

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

注 9： 本公司持有昆明中交东盛房地产有限公司 50%的股权，云南碧桂园房地产开发有限公司和昆明众鑫建设项目管理合伙企业（有限合伙）分别持有昆明中交东盛房地产有限公司 49%和 1%的股权。

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

注 10： 本公司持有重庆美宸房地产开发有限公司 49.6%的股权，重庆市金科宸居置业有限公司与重庆和美建设项目管理合伙企业（有限合伙）分别持有其 49.9%以及 0.5%的股权。根据重庆美宸房地产开发有限公司章程约定，股东会按出资比例行使表决权，股东会决议需要全体股东二分之一以上表决权通过。董事会共三人，本公司委派二人，董事会决议经全体董事过半数通过生效。本公司与重庆和美建设项目管理合伙企业（有限合伙）签署协议，约定存续期内各方行使股东权利、董事权利、开展日常经营活动时采取一致行动；无法达成一致意见时，以本公司或本公司委派的董事的意见进行提案或表决。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对重庆美宸房地产开发有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注 11： 本公司与同受中交集团控制的关联方中交西南投资发展有限公司（以下简称“西南投资”）、中交第四航务工程局有限公司、中交第二航务工程局有限公司、中交路桥建设有限公司（以下简称“中交路建”）、中交第四航务工程勘察设计院有限公司及中国市政工程西南设计研究总院有限公司（以下简称“市政西南院”）共同出资设立中交贵州房地产有限公司，持股比例分别为 35%、6%、25%、15%、9%、5%及 5%。本公司与西南投资、中交路建及市政西南院签订股东协议，约定在股东会和董事会行使提案权和表决权时，如无法就提案事项或表决事项达成一致意见的，以本公司或本公司委派的董事的意见进行提案或表决。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对中交贵州房地产有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

注 12：本公司与同受中交集团控制的关联方西南投资、中交路建、中交建筑集团有限公司及中交第二公路工程局有限公司共同出资设立中交鑫盛贵安新区置业有限公司，持股比例分别为 35%、8%、24%、18%及 15%。本公司与西南投资及中交路建签订股东协议，约定在股东会和董事会行使提案权和表决权时，如无法就提案事项或表决事项达成一致意见的，以本公司或本公司委派的董事的意见进行提案或表决。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对中交鑫盛贵安新区置业有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注 13：本公司持有广西中交城市投资发展有限公司 40%的股权，中交城市投资控股有限公司和中交一航局城市投资发展（天津）有限公司分别持有广西中交城市投资发展有限公司 30%的股权。根据广西中交城市投资发展有限公司章程约定，股东会按出资比例行使表决权，股东会决议需要全体股东二分之一以上表决权通过；董事会共五人，本公司委派三人，董事会决议经代表二分之一以上表决权董事通过。本公司与中交一航局城市投资发展（天津）有限公司签署协议，约定双方行使股东权利、董事权利时采取一致行动；在股东会和董事会行使提案权和表决权时，如无法就提案事项或表决事项达成一致意见的，以本公司或本公司委派的董事的意见进行提案或表决。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对广西中交城市投资发展有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注 14：本公司与同受中交集团控制的关联方中交投资有限公司和中交雄安投资有限公司共同出资设立中交雄安产业发展有限公司，持股比例分别为 40%、40%及 20%。本公司与中交投资有限公司和中交雄安投资有限公司签订一致行动协议书，约定在股东会和董事会行使提案权和表决权时，如无法就提案事项或表决事项达成一致意见的，以本公司或本公司委派的董事的意见进行提案或表决。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对中交雄安产业发展有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

存在重要少数股东权益的子公司如下：

	少数股东持股 比例（%）	归属少数股东 损益	向少数股东 支付股利	年末累计少数 股东权益
中交雄安产业发展有限公司	60.00	2,037,752.82	-	1,831,816,975.12
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	65.00	(10,657,685.75)	-	1,651,610,310.29
中交红桥（天津）房地产开发有限公司	30.05	(7,288,444.83)	-	1,054,568,549.04
中交润致（北京）置业有限公司	49.00	15,090,598.27	-	978,717,890.71

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

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

2023年12月31日

子公司名称	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
中交雄安产业发展有限公司	8,767,871,908.18	11,298,367.80	8,779,170,275.98	2,469,054,312.83	3,257,087,671.29	5,726,141,984.12
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	3,308,068,527.50	24,997,298.52	3,333,065,826.02	792,126,887.01	-	792,126,887.01
中交红桥（天津）房地产开发有限公司	5,784,794,661.38	51,463,070.60	5,836,257,731.98	1,815,004,398.52	511,873,802.53	2,326,878,201.05
中交润致（北京）置业有限公司	2,326,822,036.70	130,411.46	2,326,952,448.16	329,568,997.73	-	329,568,997.73

2022年12月31日

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

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

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

2023年

子公司名称	营业收入	净利润/（亏损）	综合收益/（亏损）总额	经营活动现金流量
中交雄安产业发展有限公司	-	3,396,254.70	3,396,254.70	(879,999,499.31)
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	150,701,669.84	(16,396,439.62)	(16,396,439.62)	(147,977,756.58)
中交红桥（天津）房地产开发有限公司	-	(24,254,392.10)	(24,254,392.10)	587,076,678.87
中交润致（北京）置业有限公司	236,439,572.75	30,797,139.32	30,797,139.32	(525,055,187.17)

2022年

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

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益

	主要经营地 及注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		会计处理
				直接	间接	
合营企业						
常熟中南香缇苑房地产有限公司	常熟	房地产开发	5,000.00		33.30	权益法
杭州康欣置业有限公司	杭州	房地产开发	20,000.00	50.00	-	权益法
长沙金地金泰置业有限公司	长沙	房地产开发	20,000.00	48.51	-	权益法
佛山中交房地产开发有限公司	佛山	房地产开发	19,000.00	47.37	-	权益法
佛山香颂置业有限公司	佛山	房地产开发	19,000.00	47.37	-	权益法
中交富力（北京）置业有限公司	北京	房地产开发	10,000.00	50.00	-	权益法
中交城市更新（深圳）有限公司	深圳	房地产开发	10,000.00		30.00	权益法
成都中交花源美庐置业有限公司	成都	房地产开发	10,000.00	50.00	-	权益法
中交立达（天津）房地产开发有限公司	天津	房地产开发	20,000.00		40.00	权益法
温州中交梁辉置业有限公司	温州	房地产开发	20,000.00		25.00	权益法
中交富力和美（北京）置业有限公司	北京	房地产开发	10,000.00		49.90	权益法
中交房地产（山东）有限公司	青岛	房地产开发	2,000.00		50.00	权益法
厦门中泓房地产有限公司	厦门	房地产开发	77,000.00		48.99	权益法
杭州滨仁企业管理有限公司	杭州	企业管理	26,000.00		35.00	权益法
杭州缤祝企业管理有限公司	杭州	企业管理	23,000.00		35.00	权益法
重庆沙今企业管理咨询有限公司	重庆	房地产开发	1,000.00		33.00	权益法
重庆沙琼企业管理咨询有限公司	重庆	房地产开发	1,000.00		33.00	权益法
联营企业						
中交地产舟山有限公司	舟山	房地产开发	10,000.00		34.00	权益法
首铸二号（东莞）房地产有限公司 （注1）	东莞	房地产开发	100.00		9.25	权益法
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	东莞	房地产开发	100.00		39.60	权益法
四川雅恒房地产开发有限公司	成都	房地产开发	30,303.03	33.00	-	权益法
厦门润悦雅颂房地产有限公司	厦门	房地产开发	63,000.00	33.93	-	权益法
北京毓秀置业有限公司	北京	房地产开发	200,000.00		20.00	权益法
苏州金阖诚置业有限公司	苏州	房地产开发	30,000.00		49.00	权益法
郑州滨悦房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	5,000.00	40.00	-	权益法
武汉楚祺房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	40,000.00		49.00	权益法
重庆葆和房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	83,000.00		48.97	权益法
成都睿迓城市建设开发有限公司	成都	房地产开发	3,076.92		34.98	权益法
郑州展腾置业有限公司	郑州	房地产开发	100,000.00		33.00	权益法

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

金华雅郡置业有限公司	金华	房地产开发	20,500.00		48.93	权益法
北京铭海置业有限公司（注2）	北京	房地产开发	280,000.00		10.00	权益法
中龙智慧科技服务（深圳）有限公司	深圳	物业管理	200.00		49.00	权益法
厦门悦盈企业咨询有限公司	厦门	企业管理	298,800.00		32.00	权益法
合肥金中京湖房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	71,200.00	49.00	-	权益法
金华鼎辉装饰有限公司	金华	装饰服务	500.00		48.93	权益法
合肥和冉房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	90,000.00		33.00	权益法
合肥和宸房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	65,000.00		33.00	权益法

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

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

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

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

下表列示了厦门中泓房地产有限公司的财务信息，这些财务信息调整了会计政策差异且调节至本财务报表账面价值：

	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产	1,051,554,457.49	6,635,780,432.47
非流动资产	796,641,897.41	7,650,219.30
资产合计	1,848,196,354.90	6,643,430,651.77
流动负债	392,739,823.03	3,894,774,990.44
非流动负债	468,200,000.00	2,001,280,000.00
负债合计	860,939,823.03	5,896,054,990.44
所有者权益	987,256,531.87	747,375,661.33
按持股比例计算的净资产份额	483,656,974.96	366,139,336.49
调整事项：		
评估增值	35,987,051.38	218,899,339.28
未实现内部交易	(3,621,280.63)	(30,921,296.39)
其他	(1,646,962.53)	(1,646,962.53)
对合营企业权益投资的账面价值	514,375,783.18	552,470,416.85
	2023年	2022年
营业收入	4,832,738,864.65	-
净利润/（亏损）	239,880,870.54	(15,990,399.02)
综合收益/（亏损）总额	239,880,870.54	(15,990,399.02)
评估增值结转	(373,366,580.73)	-
本年收到的来自合营企业的股利	-	-

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

下表列示了重庆葆和房地产开发有限公司的财务信息，这些财务信息调整了会计政策差异且调节至本财务报表账面价值：

	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产	2,308,594,584.84	1,957,875,713.20
非流动资产	3,333,066.53	1,676,777.67
资产合计	2,311,927,651.37	1,959,552,490.87
流动负债	485,065,624.85	309,915,780.86
非流动负债	1,009,800,000.00	826,200,000.00
负债合计	1,494,865,624.85	1,136,115,780.86
所有者权益	817,062,026.52	823,436,710.01
按持股比例计算的净资产份额	400,115,274.39	403,236,956.89
调整事项：		
长期股权投资计提减值	(12,770,639.57)	-
其他	19,138.28	60,000.00
对联营企业权益投资的账面价值	387,363,773.10	403,296,956.89
	2023年	2022年
净亏损	(6,374,683.49)	(4,861,498.87)
综合亏损总额	(6,374,683.49)	(4,861,498.87)
本年收到的来自联营企业的股利	-	-

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

下表列示了厦门润悦雅颂房地产有限公司的财务信息，这些财务信息调整了会计政策差异且调节至本财务报表账面价值：

	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产	1,442,736,332.84	1,645,195,259.74
非流动资产	632,177.34	6,560,587.16
资产合计	1,443,368,510.18	1,651,755,846.90
流动负债	77,397,845.18	350,083,366.85
非流动负债	1,885,898.60	1,885,898.60
负债合计	79,283,743.78	351,969,265.45
所有者权益	1,364,084,766.40	1,299,786,581.45
按持股比例计算的净资产份额	462,833,961.24	441,017,587.08
调整事项：		
其他	1,003,701.57	-
对联营企业权益投资的账面价值	463,837,662.81	441,017,587.08
	2023年	2022年
营业收入	-	5,084,452,909.24
净利润	67,256,338.72	715,326,867.67
综合收益总额	67,256,338.72	715,326,867.67
本年收到的来自联营企业的股利	-	-

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

下表列示了北京毓秀置业有限公司的财务信息，这些财务信息调整了会计政策差异且调节至本财务报表账面价值：

	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产	2,775,759,873.17	9,348,280,563.34
非流动资产	65,796,054.25	200,260,025.30
资产合计	2,841,555,927.42	9,548,540,588.64
流动负债	338,212,493.18	7,515,879,789.11
非流动负债	-	100,000,000.00
负债合计	338,212,493.18	7,615,879,789.11
所有者权益	2,503,343,434.24	1,932,660,799.53
按持股比例计算的净资产份额	500,668,686.85	386,532,159.91
调整事项：		
其他	-	(1,265,042.28)
对联营企业权益投资的账面价值	500,668,686.85	385,267,117.63
	2023年	2022年
营业收入	7,601,043,423.10	-
净利润/（亏损）	573,471,715.12	(12,219,787.79)
综合收益/（亏损）总额	573,471,715.12	(12,219,787.79)
本年收到的来自联营企业的股利	-	-

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

下表列示了厦门悦盈企业咨询有限公司的财务信息，这些财务信息调整了会计政策差异且调节至本财务报表账面价值：

	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产	15,969,165,430.61	12,245,074,201.41
非流动资产	251,443,122.75	130,957,012.10
资产合计	16,220,608,553.36	12,376,031,213.51
流动负债	8,786,235,340.76	4,583,978,130.83
非流动负债	2,620,800,000.00	2,912,546,212.67
负债合计	11,407,035,340.76	7,496,524,343.50
少数股东权益	1,925,905,061.34	1,952,264,782.35
归属于母公司所有者权益	2,887,668,151.26	2,927,242,087.66
按持股比例计算的净资产份额	924,053,808.40	936,717,468.05
调整事项：		
其他	(591,331.24)	(2,328,053.40)
对联营企业权益投资的账面价值	923,462,477.16	934,389,414.65
	2023年	自2022年3月7日至2022年12月31日止期间
营业收入	(1,763.28)	25,035.74
净亏损	(34,145,423.82)	(68,033,079.22)
综合亏损总额	(34,145,423.82)	(68,033,079.22)
本年收到的来自联营企业的股利	-	-

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

下表列示了合肥金中京湖房地产开发有限公司的财务信息，这些财务信息调整了会计政策差异且调节至本财务报表账面价值：

	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产	2,755,754,504.17	2,048,672,590.29
非流动资产	9,054,977.86	5,108,010.33
资产合计	2,764,809,482.03	2,053,780,600.62
流动负债	2,047,562,259.48	595,914,775.87
非流动负债	31,500,000.00	760,000,000.00
负债合计	2,079,062,259.48	1,355,914,775.87
所有者权益	685,747,222.55	697,865,824.75
按持股比例计算的净资产份额	336,016,139.05	341,954,254.13
调整事项：		
其他	3,087,640.28	3,087,640.28
对联营企业权益投资的账面价值	339,103,779.33	345,041,894.41
	2023年	2022年
净亏损	(12,118,602.20)	(14,807,507.25)
综合亏损总额	(12,118,602.20)	(14,807,507.25)
本年收到的来自联营企业的股利	-	-

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

下表列示了郑州展腾置业有限公司的财务信息，这些财务信息调整了会计政策差异且调节至本财务报表账面价值：

	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产	3,986,368,671.38	3,127,261,173.54
非流动资产	18,171,767.52	12,224,887.60
资产合计	4,004,540,438.90	3,139,486,061.14
流动负债	2,819,037,326.99	1,928,137,024.08
非流动负债	240,000,000.00	248,000,000.00
负债合计	3,059,037,326.99	2,176,137,024.08
所有者权益	945,503,111.91	963,349,037.06
按持股比例计算的净资产份额	312,016,026.93	317,905,182.23
调整事项：		
其他	141,866.18	141,866.18
对联营企业权益投资的账面价值	312,157,893.11	318,047,048.41
	2023年	2022年
净亏损	(17,845,925.15)	(35,734,882.17)
综合亏损总额	(17,845,925.15)	(35,734,882.17)
本年收到的来自联营企业的股利	-	-

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

下表列示了对本集团不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息：

	2023年	2022年
合营企业		
投资账面价值合计	697,283,317.29	732,485,808.42
下列各项按持股比例计算的合计数		
净（亏损）/利润	(648,194.44)	16,558,194.66
综合（亏损）/收益总额	(648,194.44)	16,558,194.66
联营企业		
投资账面价值合计	1,034,212,973.49	1,109,787,934.19
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损	(65,135,043.22)	(229,027,286.03)
综合亏损总额	(65,135,043.22)	(229,027,286.03)

八、与金融工具相关的风险

1. 金融工具分类

于2023年12月31日，以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产合计56,855,490.77元（2022年12月31日：53,323,085.00元），主要列示于其他权益工具投资；以摊余成本计量的金融资产合计19,413,325,890.30元（2022年12月31日：18,987,661,372.67元），主要列示于货币资金、应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产和长期应收款；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债合计10,542,078.43元（2022年12月31日：81,998,865.25元），主要列示于预计负债；以摊余成本计量的金融负债合计79,500,919,946.42元（2022年12月31日：86,022,799,020.05元），主要列示于短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款。

2. 金融工具风险

本集团在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。本集团对此的风险管理政策概述如下。

信用风险

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

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

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

于2023年12月31日，本集团具有特定风险集中，本集团的其他应收款的9.44%（2022年12月31日：14.51%）和38.64%（2022年12月31日：44.83%）分别源于其他应收款余额最大和前五大对方单位。本集团还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十、5.（4）、附注十一、2中披露。

信用风险显著增加判断标准

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本集团判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过30日，或者以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果出现重大不利变化等。

八、 与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

信用风险（续）

已发生信用减值资产的定义

如果内部或外部信息显示，在考虑所持有的任何信用增级之前，可能无法全额收回合同金额，本集团会将其视为已发生信用减值。

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

应收账款、其他应收款、长期应收款风险敞口信息见附注五、2、4及8。

本集团信用风险等级评估包括以下类别：

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

八、与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

流动性风险

本集团的目标是运用多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。本集团通过经营和借款等产生的资金为经营融资。

下表概括了金融负债及租赁负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2023年12月31日

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
短期借款	1,500,923,561.94	-	-	-	1,500,923,561.94
应付票据	318,406,836.46	-	-	-	318,406,836.46
应付账款	14,977,741,990.58	-	-	-	14,977,741,990.58
其他应付款	2,604,798,511.29	-	-	-	2,604,798,511.29
财务担保	17,117,657,545.31	-	1,239,228,849.24	815,264,640.33	19,172,151,034.88
租赁负债	18,956,857.43	6,132,875.96	2,319,405.85	-	27,409,139.24
长期借款 （含一年内到期）	12,892,214,054.97	11,318,003,216.30	7,607,857,796.66	21,117,850.58	31,839,192,918.51
应付债券 （含一年内到期）	932,015,453.12	6,323,986,446.01	1,122,427,254.32	-	8,378,429,153.45
长期应付款 （含一年内到期）	4,831,744,417.45	17,383,259,437.15	2,042,280,981.73	-	24,257,284,836.33
合计	55,194,459,228.55	35,031,381,975.42	12,014,114,287.80	836,382,490.91	103,076,337,982.68

2022年12月31日

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
短期借款	2,118,291,309.29	-	-	-	2,118,291,309.29
应付票据	731,529,501.96	-	-	-	731,529,501.96
应付账款	17,366,007,911.05	-	-	-	17,366,007,911.05
其他应付款	4,045,300,434.90	-	-	-	4,045,300,434.90
财务担保	17,319,360,445.76	-	1,371,601,686.28	1,228,472,948.80	19,919,435,080.84
租赁负债	22,039,784.19	9,135,532.91	4,710,407.56	-	35,885,724.66
长期借款 （含一年内到期）	16,257,229,384.90	13,854,734,285.00	7,866,039,774.46	26,242,860.73	38,004,246,305.09
应付债券	1,863,000,384.56	913,174,794.52	1,886,326,794.52	-	4,662,501,973.60

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

（含一年内到期）					
长期应付款					
（含一年内到期）	2,290,454,255.30	18,140,454,661.15	3,737,499,420.59		24,168,408,337.04
合计	62,013,213,411.91	32,917,499,273.58	14,866,178,083.41	1,254,715,809.53	111,051,606,578.43

八、 与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

市场风险

利率风险

本集团面临的利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。本集团通过密切监控利率变化以及定期审阅借款来管理利率风险。

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

2023年12月31日	基点	税前利润
	增加/（减少）	增加/（减少）
人民币	100	(233,513,289.01)

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

3. 资本管理

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

	2023年12月31日	2022年12月31日
资产总额	122,643,867,000.04	137,307,213,180.51
负债总额	104,968,810,113.49	118,265,967,839.76
资产负债率	85.59%	86.13%

九、 公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债

以公允价值计量的资产：

2023年12月31日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价	重要可观察 输入值	重要不可观察 输入值	
	(第一层次)	(第二层次)	(第三层次)	
其他权益工具投资			56,855,490.77	56,855,490.77

2022年12月31日

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

以公允价值计量的负债：

2023年12月31日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价	重要可观察 输入值	重要不可观察 输入值	
	(第一层次)	(第二层次)	(第三层次)	
预计负债-财务担保合同		10,542,078.43		10,542,078.43

2022年12月31日

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

九、公允价值的披露（续）

2. 第一层次公允价值计量

上市的权益工具投资，以市场报价确定公允价值。

3. 第二层次公允价值计量

本集团与多个交易对手订立了财务担保合同。财务担保，采用类似于估值模型的估值技术进行计量。模型涵盖了多个市场可观察到的输入值，包括担保合同的风险敞口、被担保方的违约概率密度函数、回收率和折现因子。财务担保的账面价值，与公允价值相同。

4. 第三层次公允价值计量

本集团的财务部门由财务经理领导，负责制定金融工具公允价值计量的政策和程序。财务经理直接向财务总监和审计委员会报告。每个资产负债表日，财务部门分析金融工具价值变动，确定估值适用的主要输入值。估值须经财务总监审核批准。出于中期和年度财务报表目的，每年多次与审计委员会讨论估值流程和结果。

非上市的权益工具投资，根据不可观察的市场价格或利率假设，采用折现估值模型估计公允价值。本集团需要就预计未来现金流量（包括预计未来股利和处置收入）作出估计。本集团相信，以估值技术估计的公允价值及其变动，是合理的，并且亦是于资产负债表日最合适的价值。对于非上市的权益工具投资的公允价值，本集团估计了采用其他合理、可能的假设作为估值模型输入值的潜在影响。

5. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债

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

2023年

	账面价值	公允价值	公允价值披露使用的输入值		
			活跃市场 报价	重要可观察 输入值	重要不可观察 输入值
			(第一层次)	(第二层次)	(第三层次)
长期借款 (含一年内到期)	29,992,583,449.72	30,162,835,872.44	-	30,162,835,872.44	-
应付债券 (含一年内到期)	7,908,459,454.82	7,929,702,254.82	7,929,702,254.82	-	-
长期应付款 (含一年内到期)	22,249,502,925.71	22,929,448,971.57	-	22,929,448,971.57	-
合计	60,150,545,830.25	61,021,987,098.83	7,929,702,254.82	53,092,284,844.01	-

九、 公允价值的披露（续）

5. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债（续）

2022年

	账面价值	公允价值	公允价值披露使用的输入值		
			活跃市场 报价	重要可观察 输入值	重要不可观察 输入值
			(第一层次)	(第二层次)	(第三层次)
长期借款 (含一年内到期)	35,889,774,983.96	36,093,650,284.45	-	36,093,650,284.45	-
应付债券 (含一年内到期)	4,283,765,755.05	4,260,021,919.05	4,260,021,919.05	-	-
长期应付款 (含一年内到期)	21,718,086,870.92	22,580,750,881.11	-	22,580,750,881.11	-
合计	61,891,627,609.93	62,934,423,084.61	4,260,021,919.05	58,674,401,165.56	-

长期应收款、长期借款、长期应付款等，采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。应付债券以市场报价确定市场价值。2023年12月31日，针对该些负债等自身不履约风险评估为不重大。

十、 关联方关系及其交易

1. 母公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司 持股比例 (%)	对本公司 表决权比例 (%)	注册资本 人民币万元
中交房地产集团	北京市	房地产开发	52.32	52.32	500,000

本公司的最终控制方为中交集团。

2. 子公司

本公司的子公司详见附注七、1。

3. 合营企业与联营企业

本公司的合营企业和联营企业详见附注七、2。

十、 关联方关系及其交易（续）

4. 其他关联方

关联方名称	关联方关系
中国交通建设股份有限公司	同受中交集团控制
中交建筑集团有限公司	同受中交集团控制
中交建筑集团第三工程有限公司	同受中交集团控制
中交一公局集团有限公司	同受中交集团控制
中交一公局第四工程有限公司	同受中交集团控制
中交一公局第七工程有限公司	同受中交集团控制
中交一公局（郑州）投资建设有限公司	同受中交集团控制
中交二公局第六工程有限公司	同受中交集团控制
中交第二公路工程局有限公司	同受中交集团控制
中交第二公路勘察设计研究院有限公司	同受中交集团控制
中交一航局第二工程有限公司	同受中交集团控制
中交一航局西南工程有限公司	同受中交集团控制
中交二航局建筑工程有限公司	同受中交集团控制
中交四航局第六工程有限公司	同受中交集团控制
中交第一航务工程局有限公司	同受中交集团控制
中交第二航务工程局有限公司	同受中交集团控制
中交第二航务工程勘察设计院有限公司	同受中交集团控制
中交第三航务工程局有限公司	同受中交集团控制
中交第三航务工程勘察设计院有限公司	同受中交集团控制
中交第四航务工程局有限公司	同受中交集团控制
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	同受中交集团控制
中交广航局第五工程有限公司	同受中交集团控制
中交公路规划设计院有限公司	同受中交集团控制
中交公规土木大数据信息技术（北京）有限公司	同受中交集团控制

十、 关联方关系及其交易（续）

4. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
民航机场建设工程有限公司	同受中交集团控制
中交路建	同受中交集团控制
中交机电工程局有限公司	同受中交集团控制
中交瑞通建筑工程有限公司	同受中交集团控制
中交雄安城市建设发展有限公司	同受中交集团控制
中交郴州筑路机械有限公司	同受中交集团控制
中交石油天然气管道工程有限公司	同受中交集团控制
中交园林（山东）有限公司	同受中交集团控制
北京林大林业科技股份有限公司	同受中交集团控制
中交（武汉）铁路电化电信工程技术有限公司	同受中交集团控制
武汉中交交通工程有限责任公司	同受中交集团控制
中交城市能源研究设计院有限公司	同受中交集团控制
中交上海航道局有限公司	同受中交集团控制
中交滨江（上海）建设管理有限公司	同受中交集团控制
湖北中交咸通高速公路有限公司置业分公司	同受中交集团控制
中交（厦门）电子商务有限公司	同受中交集团控制
中交星宇科技有限公司	同受中交集团控制
中交财务有限公司	同受中交集团控制
中交资产管理有限公司	同受中交集团控制
中交怒江产业扶贫开发有限公司	同受中交集团控制
重庆中交物业管理有限公司	同受中交集团控制
北京瑞拓电子技术发展有限公司	同受中交集团控制
北京碧水源科技股份有限公司	同受中交集团控制
中国交通信息科技集团有限公司	同受中交集团控制
中交鼎信	同受中交集团控制
市政西南院	同受中交集团控制
中国路桥工程有限责任公司	同受中交集团控制及子公司的其他股东
中交第三公路工程局有限公司	同受中交集团控制及子公司的其他股东

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）
 4. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
中交昆明建设发展有限公司	同受中交集团控制及子公司的其他股东
中交地产北京物业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产北京物业有限公司青岛分公司	同受中交房地产集团控制
中交地产北京物业有限公司天津分公司	同受中交房地产集团控制
中交物业服务集团有限公司	同受中交房地产集团控制
中交城市运营管理有限公司	同受中交房地产集团控制
浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	同受中交房地产集团控制
浙江绿城联合设计有限公司	同受中交房地产集团控制
绿城建筑科技集团有限公司（注1）	同受中交房地产集团控制
绿城房屋科技有限公司	同受中交房地产集团控制
浙江绿城房屋服务系统有限公司	同受中交房地产集团控制
浙江绿创新拓建筑规划设计有限公司	同受中交房地产集团控制
浙江绿城匠心建筑设计有限公司	同受中交房地产集团控制
浙江绿城未来数智科技有限公司	同受中交房地产集团控制
北京思源兴业房地产服务集团股份有限公司	同受中交房地产集团控制
天津思源兴业房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
青岛思源兴业房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
深圳思源兴业房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
武汉思源兴业房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
苏州思源房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
长沙世远房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
重庆世远房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
北京凯帝克房地产有限责任公司	同受中交房地产集团控制
北京新房通科技有限公司	同受中交房地产集团控制
中交文化旅游（贡山）有限公司	同受中交房地产集团控制
中交健康养老产业集团有限公司	同受中交房地产集团控制
广西鹿鸣置业管理有限公司	同受中交房地产集团控制
北京一二零一印刷有限公司	同受中交房地产集团控制
中房集团	同受中交房地产集团控制及子公司的其他股东
中交置业有限公司	同受中交房地产集团控制及子公司的其他股东

十、 关联方关系及其交易（续）

4. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	子公司的其他股东
武汉德禄房地产开发有限公司	子公司的其他股东
济南市中控股集团有限公司	子公司的其他股东
金广文旅产业发展（山东）有限公司	子公司的其他股东
北京茂康企业管理有限公司	子公司的其他股东
厦门大唐房地产集团有限公司	子公司的其他股东
重庆金科房地产开发有限公司	子公司的其他股东
重庆市金科宸居置业有限公司	子公司的其他股东
金地（集团）股份有限公司	子公司的其他股东
北京金地致远企业管理咨询有限公司	子公司的其他股东
中建七局地产集团有限公司	子公司的其他股东
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	子公司的其他股东
中交云南建设投资发展有限公司	子公司的其他股东
常州路劲房地产开发有限公司	子公司的其他股东
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	子公司的其他股东
福州中梁耀房地产开发有限公司	子公司的其他股东
北京领华房地产开发有限公司	子公司的其他股东
青岛城投新城开发建设有限公司	子公司的其他股东
青岛嘉宏德顺置业有限公司	子公司的其他股东
昆明众垚建设项目管理合伙企业（有限合伙）	子公司的其他股东
越秀（武汉）实业投资有限公司	子公司的其他股东

十、 关联方关系及其交易（续）

4. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
云南碧桂园房地产开发有限公司	子公司的其他股东
北京润置商业运营管理有限公司	子公司的其他股东
苏州隼泽房地产开发有限公司	子公司的其他股东
国投泰康信托有限公司	子公司的其他股东
常熟市城市经营投资有限公司	子公司的其他股东
厦门益悦置业有限公司	子公司的其他股东
华润置地控股有限公司	子公司其他股东的控股股东
建发房地产集团有限公司	子公司其他股东的控股股东
北京路劲隼御房地产开发有限公司	子公司其他股东的控股股东
上海容承企业管理有限公司	子公司其他股东的控股股东
广州市城市建设开发有限公司	子公司其他股东的控股股东
深圳市卓越商业管理有限公司	子公司其他股东的控股股东
中建七局第一建筑有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
华润置地（北京）股份有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
苏州隼御地产有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
南京隼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
安宁金城华辉房地产开发有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
深圳碧盛发展有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
重庆唐美房地产开发有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
北京金地兴晟科技有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
厦门兆厦弘汇投资有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制 及子公司的其他股东
台州滨交房地产开发有限公司	合营公司的子公司
台州滨帆房地产开发有限公司	合营公司的子公司

十、 关联方关系及其交易（续）

4. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
重庆铭勤房地产开发有限公司	合营公司的子公司
重庆铭秉房地产开发有限公司	合营公司的子公司
厦门保润房地产开发有限公司	联营公司的子公司
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	联营公司的子公司
武汉嘉秀房地产开发有限公司	联营公司的子公司
城投交汇（青岛）投资有限公司（注2）	前联营公司
叶瑞佳	本公司关键管理人员及其家庭成员
重庆渝富资本运营集团有限公司	本公司的第二大股东

注1： 绿城装饰工程集团有限公司于2023年1月18日将公司名称变更为绿城建筑科技集团有限公司。

注2： 该关联方为中交地产股份有限公司的前联营公司，已于2023年1月12日注销，披露的关联交易为注销之前的关联交易。

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易

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

(1) 向关联方销售商品或提供劳务

关联方	关联交易内容	2023年度	2022年度
济南市中控股集团有限公司	房产销售	1,351,547,263.86	-
中交房地产集团	托管服务	6,363,679.24	4,150,943.39
厦门保润房地产开发有限公司	担保收入	5,766,268.68	-
郑州展腾置业有限公司	咨询服务	4,884,545.81	12,630,150.34
北京毓秀置业有限公司	咨询服务	4,367,064.67	-
中交房地产集团	代理建设	3,773,584.91	-
合肥和冉房地产开发有限公司	咨询服务	2,443,867.92	7,356,509.43
厦门保润房地产开发有限公司	咨询服务	2,289,923.80	6,109,536.00
中房集团	托管服务	2,264,150.94	1,886,792.44
厦门润悦雅颂房地产有限公司	咨询服务	2,189,076.08	8,193,960.04
武汉嘉秀房地产开发有限公司	担保收入	1,621,266.34	-
重庆葆和房地产开发有限公司	咨询服务	1,339,622.64	-
中交滨江（上海）建设管理有限公司	咨询服务	699,227.66	-
中交财务有限公司	代理建设	558,647.17	-
中交集团	咨询服务	117,924.53	-
合肥和宸房地产开发有限公司	咨询服务	81,139.81	4,744,560.19
中交资产管理有限公司	房产销售	-	52,063,527.52
中交上海航道局有限公司	房产销售	-	8,887,783.49
北京铭海置业有限公司	咨询服务	-	7,547,169.84
中交第二公路勘察设计研究院有限公司	房产销售	-	6,509,735.78
中交建筑集团有限公司	咨询服务	-	6,362,612.34
广西鹿鸣置业管理有限公司	咨询服务	-	3,443,683.75
中交文化旅游（贡山）有限公司	咨询服务	-	1,056,603.78

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(2) 自关联方购买商品或接受服务

关联方	关联交易内容	2023年度	2022年度
中交建筑集团有限公司	接受建造劳务	1,278,478,565.29	1,446,545,070.99
中交一公局集团有限公司	接受建造劳务	710,076,087.43	229,241,081.96
民航机场建设工程有限公司	接受建造劳务	485,763,723.08	586,788,861.48
中交第二航务工程局有限公司	接受建造劳务	463,598,831.97	652,281,069.62
中交第三公路工程局有限公司	接受建造劳务	339,694,758.40	229,149,869.08
中交第四航务工程局有限公司	接受建造劳务	298,609,810.26	328,437,079.79
中交瑞通建筑工程有限公司	接受建造劳务	285,186,676.66	215,332,244.43
中交第二公路工程局有限公司	接受建造劳务	247,866,985.10	178,027,382.61
中交第一航务工程局有限公司	接受建造劳务	219,221,955.02	393,177,221.11
中交一公局第七工程有限公司	接受建造劳务	73,014,689.87	29,682,185.96
中交二航局建筑工程有限公司	接受建造劳务	41,546,572.15	23,357,464.48
中交二公局第六工程有限公司	接受建造劳务	20,007,107.90	44,651,557.20
中交房地产集团	咨询服务	16,927,020.51	-
中建七局第一建筑有限公司	接受建造劳务	15,680,250.87	60,549,439.72
天津思源兴业房地产经纪有限公司	销售代理	10,887,675.51	47,169.81
厦门益悦置业有限公司	咨询服务	8,773,803.32	-
中国交通信息科技有限公司	信息化费用	7,491,487.75	130,188.68
绿城房屋科技有限公司	方案设计	7,111,635.39	672,169.82
中龙智慧科技服务（深圳）有限公司	物业管理服务	6,685,738.88	3,151,212.13
北京思源兴业房地产服务集团股份有限公司	咨询服务	6,534,086.68	2,347,446.24
重庆世远房地产经纪有限公司	销售代理	5,954,235.25	185,710.06
中交（厦门）电子商务有限公司	采购固定资产等	5,176,641.92	1,155,050.66
南京隽耀房地产开发有限公司	接受建造劳务	4,332,318.04	5,772,543.53
中交公路规划设计院有限公司	方案设计	3,525,094.34	3,527,679.25
苏州隽御地产有限公司	销售代理	2,449,206.45	6,042,254.19
北京新房通科技有限公司	营销服务	2,417,169.93	6,219,979.59
重庆中交物业管理有限公司	物业费用	2,309,592.45	2,239,536.32

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

长沙世远房地产经纪有限公司	咨询服务	2,239,066.87	38,710.43
中交地产北京物业有限公司	物业费用	2,009,151.40	-
武汉中交交通工程有限责任公司	接受建造劳务	1,880,733.95	-
中交石油天然气管道工程有限公司	接受建造劳务	1,846,983.28	-
青岛城投新城开发建设有限公司	咨询服务	1,649,273.74	1,333,346.99
云南碧桂园房地产开发有限公司	物业管理服务	1,439,875.47	-
北京林大林业科技股份有限公司	接受建造劳务	1,433,025.75	-
浙江绿城联合设计有限公司	方案设计	1,380,383.12	349,655.66
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	方案设计	1,304,278.35	19,418,142.54
中交城市能源研究设计院有限公司	设计建造	1,221,581.17	50,943.40

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(2) 自关联方购买商品或接受服务（续）

关联方	关联交易内容	2023年度	2022年度
中交物业服务集团有限公司	物业费用	1,126,205.90	-
中交机电工程局有限公司	接受建造劳务	1,125,827.13	16,809,052.09
中交建筑集团有限公司	咨询服务	1,074,190.43	1,221,377.63
北京碧水源科技股份有限公司	采购固定资产等	910,237.07	-
绿城建筑科技集团有限公司	设计建造	774,352.02	-
浙江绿城未来数智科技有限公司	设计建造	762,264.15	-
苏州思源房地产经纪有限公司	咨询服务	728,948.31	746,879.05
重庆市金科宸居置业有限公司	咨询顾问	708,066.68	3,079,751.74
中交第三航务工程勘察设计院有限公司	方案设计	487,186.40	346,565.99
常熟市城市经营投资有限公司	咨询服务	470,883.19	-
青岛嘉宏德顺置业有限公司	咨询服务	374,905.39	-
中交地产北京物业有限公司天津分公司	物业费用	345,194.94	-
浙江绿城房屋服务系统有限公司	咨询服务	206,624.00	-
青岛思源兴业房地产经纪有限公司	咨询服务	174,129.94	476,989.29
中交城市运营管理有限公司	物业费用	164,452.83	-
中交第二航务工程勘察设计院有限公司	方案设计	142,316.53	649,029.98
浙江绿创新拓建筑规划设计有限公司	设计建造	94,339.62	-

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

北京凯帝克房地产有限责任公司	物业费用	88,811.00	543,192.00
重庆金科房地产开发有限公司	咨询服务	66,037.74	57,100.00
重庆唐美房地产开发有限公司	咨询服务	56,603.77	1,352,657.45
中交地产北京物业有限公司青岛分公司	物业费用	14,000.00	243,948.00
深圳思源兴业房地产经纪有限公司	咨询服务	10,304.10	77,738.71
湖北中交咸通高速公路有限公司置业分公司	办公用品采购	6,991.15	1,600.00
浙江绿城匠心建筑设计有限公司	设计建造	4,716.98	-
中交第三航务工程局有限公司	接受建造劳务	-	370,165,200.27
北京润置商业运营管理有限公司	咨询顾问	-	28,796,603.77
深圳碧盛发展有限公司	购置材料	-	6,654,211.15
重庆世远房地产经纪有限公司	代建服务	-	3,035,659.87
中交一公局第四工程有限公司	接受建造劳务	-	1,817,282.97
市政西南院	方案设计	-	1,405,132.07
中交公规土木大数据信息技术（北京）有限公司	采购固定资产等	-	1,313,427.12
北京金地兴晟科技有限公司	咨询服务	-	443,914.46
武汉思源兴业房地产经纪有限公司	咨询服务	-	120,000.00
中交健康养老产业集团有限公司	营销服务	-	57,864.22
中交星宇科技有限公司	物业费用	-	3,300.88

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）
5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（3） 租赁

本集团作为出租人

承租方名称	关联交易内容	2023年度	2022年度
中交健康养老产业集团有限公司	办公室租赁收入	431,446.74	305,006.16
中交滨江（上海）建设管理有限公司	车辆租赁收入	48,672.56	154,067.26
青岛城投新城开发建设有限公司	办公室租赁收入	-	790,000.00

本集团作为承租人

出租方名称	关联交易内容	2023年度	2022年度
中交第四航务工程局有限公司	办公室租赁	1,023,013.45	938,117.54
中交资产管理有限公司	办公室租赁	773,747.65	919,357.15
中交地产舟山有限公司	办公室租赁	284,912.61	383,487.56
中交一公局（郑州）投资建设有限公司	展厅租赁	6,357.80	-

（4） 向关联方提供担保

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）	560,660,000.00	2018/9/21	2026/5/28至2028/4/28	否
	佛山香颂置业有限公司（注1）	436,590,000.00	2018/9/21	2026/4/20至2028/1/20	否
	厦门中泓房地产有限公司（注2）	80,172,000.00	2021/3/25	2029/3/10	否
	武汉嘉秀房地产开发有限公司（注3）	158,610,000.00	2021/3/25	2029/3/15	否
		92,997,100.00	2022/12/22	2027/11/25	否
		117,497,100.00	2022/12/22	2027/11/10	否
	39,152,470.00	2022/12/22	2028/11/24	否	
	成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	45,827,298.00	2022/12/16	2040/4/26	否
厦门保润房地产开发有限公司（注4）	533,529,600.00	2022/12/19	2029/7/11	否	
合计		2,065,035,568.00			

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（4） 向关联方提供担保（续）

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

注2： 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3： 武汉嘉秀房地产开发有限公司为本公司提供反担保。

注4： 厦门保润房地产开发有限公司为本公司提供反担保。

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（5） 接受关联方提供担保

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	100,185,169.45	2021/1/29	2027/1/29	否
		100,185,169.45	2021/4/23	2027/4/23	否
		50,092,584.73	2021/3/26	2027/3/26	否
		1,100,000,000.00	2021/8/25	2027/2/25	否
		257,000,000.00	2023/4/13	2024/4/12	否
		286,000,000.00	2023/6/16	2024/6/14	否
		388,000,000.00	2023/8/25	2024/8/23	否
		295,000,000.00	2023/10/27	2024/10/25	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	97,803,020.26	2020/7/2	2025/6/20	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	158,225,920.85	2021/6/18	2027/6/17	否
		171,100,018.00	2021/6/18	2027/6/15	否
		35,866,079.01	2021/9/18	2027/9/17	否
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	南京中悦房地产开发有限公司	112,976,260.39	2022/1/26	2027/9/17	否
		350,293,281.26	2022/12/27	2030/12/11	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	172,400,603.16	2021/1/1	2027/12/20	否
		73,038,629.25	2021/1/5	2027/12/20	否
		78,868,091.54	2021/2/1	2027/12/22	否
建发房地产集团有限公司	厦门宏佑房地产开发有限公司	232,863,788.89	2023/6/1	2031/5/31	否
		232,863,788.89	2023/5/31	2031/5/31	否
		279,436,546.66	2023/5/31	2031/5/25	否
合计		4,572,198,951.79			

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（6） 关联方资金拆入

2023年

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	360,000,000.00	2022/5/31	2023/2/10
	140,000,000.00	2022/5/31	2023/2/15
	40,000,000.00	2022/5/31	2023/3/15
	40,000,000.00	2022/5/31	2023/5/17
	49,688,887.60	2022/5/31	2023/9/21
	40,000,000.00	2022/5/31	2023/10/20
	40,000,000.00	2022/5/31	2023/11/23
深圳市卓越商业管理有限公司	320,000,000.00	2022/5/31	2024/6/17
	17,000,000.00	2022/6/11	2023/7/3
	34,000,000.00	2022/6/11	2023/7/31
	34,000,000.00	2022/6/11	2023/8/23
	34,000,000.00	2022/6/11	2023/9/21
	11,690,829.28	2022/6/11	2023/10/20
	34,000,000.00	2022/6/11	2023/11/23
	221,000,000.00	2022/6/11	2024/6/17
常熟中南香缇苑房地产有限公司	26,640,000.00	2022/10/26	2023/10/25
	26,640,000.00	2023/10/26	2023/12/28
	34,132,500.00	2022/10/26	2023/10/25
	34,132,500.00	2023/10/26	2024/10/25
成都中交花源美庐置业有限公司	7,000,000.00	2020/12/23	2023/1/13
	14,000,000.00	2020/12/23	2025/12/21
	20,000,000.00	2021/3/12	2023/11/24
	16,000,000.00	2021/4/20	2025/12/21
	25,000,000.00	2021/5/10	2025/12/21
福州中梁耀房地产开发有限公司	94,922,000.00	2021/3/31	2024/3/7
	10,200,000.00	2021/3/31	2024/3/7
	128,706,000.00	2021/3/31	2024/3/7
	4,900,000.00	2021/3/31	2024/3/7
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	1,029,000.00	2021/3/1	2024/2/24

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

	4,900,000.00	2022/1/20	2024/2/24
	29,400,000.00	2022/1/20	2025/1/20
	39,886,000.00	2022/10/20	2025/10/20
	24,500,000.00	2023/1/9	2023/12/19
济南市中控股集团有限公司	46,100,000.00	2020/10/22	2024/10/21
金广文旅产业发展（山东）有限公司	46,100,000.00	2020/12/31	2024/12/30

十、 关联方关系及其交易（续）
 5. 本集团与关联方的主要交易（续）
 (6) 关联方资金拆入（续）

2023年（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	60,000,000.00	2022/3/8	2023/10/26
	60,000,000.00	2023/10/27	2025/9/30
	20,000,000.00	2022/3/8	2023/11/1
	20,000,000.00	2023/11/2	2025/9/30
	20,000,000.00	2022/3/8	2023/11/9
	20,000,000.00	2023/11/10	2025/9/30
	20,000,000.00	2022/3/8	2023/11/23
	20,000,000.00	2023/11/24	2025/9/30
	20,000,000.00	2022/3/8	2023/11/28
	20,000,000.00	2023/11/29	2025/9/30
北京毓秀置业有限公司	20,000,000.00	2022/3/8	2023/11/29
	20,000,000.00	2023/11/30	2025/9/30
	40,000,000.00	2022/3/8	2023/11/26
	40,000,000.00	2023/11/27	2025/9/30
	40,000,000.00	2022/3/8	2023/12/23
	40,000,000.00	2023/12/24	2025/9/30
	40,000,000.00	2022/3/8	2025/9/30
	40,000,000.00	2022/3/8	2025/9/30
	20,000,000.00	2022/3/8	2025/9/30
	10,000,000.00	2022/7/1	2024/6/30
	40,000,000.00	2023/1/5	2025/1/4
	10,000,000.00	2023/4/3	2025/4/2
厦门润悦雅颂房地产有限公司	51,000,000.00	2021/10/28	2024/10/24
	40,800,000.00	2021/11/3	2024/10/24
	34,000,000.00	2021/11/25	2024/10/24
	44,200,000.00	2021/12/7	2024/10/24
	102,000,000.00	2021/12/15	2024/12/14
	102,000,000.00	2022/1/12	2025/1/11
	34,000,000.00	2022/4/12	2025/4/11
	34,000,000.00	2022/5/25	2025/5/24
	27,200,000.00	2022/8/16	2025/8/15

十、 关联方关系及其交易（续）
5. 本集团与关联方的主要交易（续）
(6) 关联方资金拆入（续）

2023年（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	13,000,000.00	2021/10/27	2024/10/26
	7,800,000.00	2021/12/3	2024/10/26
温州中交梁辉置业有限公司	3,900,000.00	2021/12/30	2024/10/26
	8,580,000.00	2022/1/25	2024/10/26
	14,700,000.00	2022/5/21	2023/5/20
	14,700,000.00	2023/5/21	2024/5/20
	9,800,000.00	2022/6/2	2023/6/1
	9,800,000.00	2023/6/2	2024/6/1
长沙金地金泰置业有限公司	9,800,000.00	2022/6/24	2023/6/23
	9,800,000.00	2023/6/24	2024/6/23
	9,800,000.00	2022/11/22	2023/11/21
	9,800,000.00	2023/11/22	2024/11/21
	9,800,000.00	2022/6/27	2023/6/26
	9,800,000.00	2023/6/27	2024/6/26
武汉德禄房地产开发有限公司	45,000,000.00	2021/8/29	2022/2/28
	2,386,849.32	2021/8/29	2022/2/28
	1,287,883.69	2021/1/1	2021/12/31
郑州展腾置业有限公司	138,600,000.00	2023/7/10	2026/7/10
	56,100,000.00	2023/10/8	2026/10/8
云南碧桂园房地产开发有限公司	49,000,000.00	2022/8/11	2023/7/25
	49,000,000.00	2022/8/11	2023/8/10
	263,375,000.00	2022/9/22	2023/9/21
	8,000,000.00	2020/10/12	2023/3/17
	8,000,000.00	2020/10/12	2023/4/29
	4,000,000.00	2020/10/12	2023/5/19
中建七局地产集团有限公司	8,000,000.00	2020/10/12	2023/6/1
	31,622,638.72	2020/10/12	2023/10/11
	31,622,638.72	2023/10/12	2024/4/12
	9,641,138.46	2020/11/10	2023/10/11
	9,641,138.46	2023/10/12	2024/5/10
中交鼎信	80,000,000.00	2019/12/11	2023/4/3
	20,000,000.00	2020/4/3	2023/4/3

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

2023年（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	85,750,000.00	2022/3/31	2025/3/31
	110,250,000.00	2022/5/27	2025/5/27
	49,000,000.00	2022/6/24	2025/6/24
厦门中泓房地产有限公司	49,000,000.00	2022/8/23	2025/8/23
	24,500,000.00	2022/9/19	2025/9/19
	19,600,000.00	2022/11/25	2025/11/24
	19,600,000.00	2022/12/5	2025/12/4
	19,600,000.00	2022/10/28	2025/10/27
	172,000,000.00	2022/9/30	2023/3/1
常熟市城市经营投资有限公司	137,120,000.00	2023/3/2	2024/3/6
	32,000,000.00	2023/3/2	2023/7/18
	2,880,000.00	2023/3/2	2023/8/24
合肥和宸房地产开发有限公司	33,000,000.00	2022/11/17	2025/11/16
	214,500,000.00	2022/11/23	2025/11/22
	40,000,000.00	2021/6/24	2023/4/20
	60,000,000.00	2021/6/24	2023/6/23
	20,000,000.00	2023/6/24	2023/7/25
	20,000,000.00	2023/6/24	2023/8/25
	20,000,000.00	2023/6/24	2023/12/8
	29,986,666.00	2021/6/24	2023/6/23
	29,986,666.00	2023/6/24	2023/11/16
中交财务有限公司	2,498,500.00	2023/1/5	2023/4/4
	3,995,000.00	2023/1/5	2023/12/29
	3,995,000.00	2023/12/29	2025/2/7
	1,000,000.00	2023/1/5	2023/7/20
	2,496,500.00	2023/1/5	2023/7/20
	20,250,000.00	2022/6/15	2023/4/4
	30,000,000.00	2022/6/15	2023/5/12
	16,250,000.00	2022/6/15	2023/7/20

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

	1,000,000.00	2022/6/15	2023/7/20
	66,500,000.00	2022/6/15	2023/12/28
	66,500,000.00	2023/12/29	2025/2/7
南京隽耀房地产开发有限公司	14,000,000.00	2023/6/20	2024/6/19
中房集团	9,510,000.00	2023/8/18	2024/8/17
	9,510,000.00	2023/8/18	2025/8/17
厦门益悦置业有限公司	147,000,000.00	2023/3/9	2024/3/8
合肥和冉房地产开发有限公司	59,400,000.00	2023/8/22	2026/8/21

十、 关联方关系及其交易（续）
 5. 本集团与关联方的主要交易（续）
 (6) 关联方资金拆入（续）

2023年（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	350,000,000.00	2019/8/30	2023/12/21
	400,000,000.00	2019/4/2	2024/2/18
	90,000,000.00	2019/9/9	2024/7/8
	60,000,000.00	2019/9/9	2023/12/22
	89,910,000.00	2021/6/18	2023/2/10
	34,965,000.00	2021/6/18	2023/2/15
	9,990,000.00	2021/6/18	2023/3/15
	9,990,000.00	2021/6/18	2023/5/17
	12,409,799.68	2021/6/18	2023/9/21
	9,990,000.00	2021/6/18	2023/10/20
	9,990,000.00	2021/6/18	2023/11/23
	79,920,000.00	2021/6/18	2024/6/17
	34,000,000.00	2021/6/18	2023/7/3
	68,000,000.00	2021/6/18	2023/7/31
	68,000,000.00	2021/6/18	2023/8/23
	68,000,000.00	2021/6/18	2023/9/21
	23,381,658.56	2021/6/18	2023/10/20
中交房地产集团	68,000,000.00	2021/6/18	2023/11/23
	442,000,000.00	2021/6/18	2024/6/17
	92,200,000.00	2020/10/22	2024/10/22
	12,000,000.00	2020/10/22	2023/7/7
	1,000,000,000.00	2022/12/29	2023/2/16
	500,000,000.00	2022/12/29	2023/2/20
	83,200,000.00	2020/4/21	2023/3/20
	394,800,000.00	2020/4/29	2023/3/20
	105,200,000.00	2020/4/29	2023/3/20
	300,000,000.00	2021/11/29	2023/3/20
	1,000,000,000.00	2021/12/9	2023/3/20
	700,000,000.00	2021/12/23	2023/3/20
	300,000,000.00	2021/12/23	2023/3/20
	580,000,000.00	2022/1/13	2023/3/20
	300,000,000.00	2022/3/31	2023/3/20
	400,000,000.00	2022/5/18	2023/3/20
	750,000,000.00	2022/5/20	2023/3/20
	350,000,000.00	2022/5/26	2023/3/20

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）
 5. 本集团与关联方的主要交易（续）
 (6) 关联方资金拆入（续）

2023年（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	2,150,000,000.00	2022/6/15	2023/3/20
	300,000,000.00	2022/6/27	2023/3/20
	550,000,000.00	2022/7/7	2023/3/20
	1,260,000,000.00	2022/12/16	2023/3/20
	800,000,000.00	2022/12/16	2023/3/20
	1,000,000,000.00	2022/12/30	2023/3/20
	100,000,000.00	2022/7/27	2023/3/20
	127,800,000.00	2022/8/5	2023/3/20
	100,000,000.00	2022/8/9	2023/3/20
	592,200,000.00	2022/8/15	2023/3/20
	27,800,000.00	2022/10/18	2023/3/20
	450,000,000.00	2022/9/19	2023/3/20
	51,000,000.00	2022/9/21	2023/3/20
	250,000,000.00	2022/9/26	2023/3/20
	240,000,000.00	2022/9/29	2023/3/20
	200,000,000.00	2022/10/17	2023/3/20
	149,000,000.00	2022/10/18	2023/3/20
中交房地产集团（续）	600,000,000.00	2022/10/19	2023/3/20
	1,188,000,000.00	2023/1/19	2023/3/20
	83,200,000.00	2023/3/21	2023/12/21
	394,800,000.00	2023/3/21	2023/12/21
	105,200,000.00	2023/3/21	2025/2/26
	300,000,000.00	2023/3/21	2025/11/29
	1,000,000,000.00	2023/3/21	2025/12/8
	700,000,000.00	2023/3/21	2025/12/22
	300,000,000.00	2023/3/21	2025/12/22
	580,000,000.00	2023/3/21	2025/1/12
	300,000,000.00	2023/3/21	2025/3/30
	400,000,000.00	2023/3/21	2025/5/17
	750,000,000.00	2023/3/21	2025/5/19
	350,000,000.00	2023/3/21	2025/5/25
	2,150,000,000.00	2023/3/21	2025/6/14
	300,000,000.00	2023/3/21	2025/6/26
	550,000,000.00	2023/3/21	2025/7/7
	1,260,000,000.00	2023/3/21	2025/6/15

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）
 5. 本集团与关联方的主要交易（续）
 (6) 关联方资金拆入（续）

2023年（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	800,000,000.00	2023/3/21	2025/12/16
	1,000,000,000.00	2023/3/21	2025/6/30
	100,000,000.00	2023/3/21	2025/7/27
	127,800,000.00	2023/3/21	2025/8/5
	100,000,000.00	2023/3/21	2025/8/9
	592,200,000.00	2023/3/21	2025/8/15
	27,800,000.00	2023/3/21	2025/10/18
	450,000,000.00	2023/3/21	2025/9/19
	51,000,000.00	2023/3/21	2025/9/21
中交房地产集团（续）	250,000,000.00	2023/3/21	2025/9/26
	240,000,000.00	2023/3/21	2025/9/29
	200,000,000.00	2023/3/21	2025/10/17
	149,000,000.00	2023/3/21	2025/10/18
	600,000,000.00	2023/3/21	2025/10/19
	1,188,000,000.00	2023/3/21	2025/7/13
	200,000,000.00	2023/3/24	2025/3/23
	302,000,000.00	2023/8/9	2023/8/11
	98,000,000.00	2023/9/22	2023/9/25
	352,000,000.00	2023/11/28	2023/11/29
	5,000,000.00	2023/3/28	2023/10/23
	14,000,000.00	2023/3/31	2023/10/23
	5,000,000.00	2023/4/27	2023/10/23
	4,698,327.80	2023/5/4	2023/10/23
	301,672.20	2023/5/4	2025/5/3
	5,000,000.00	2023/5/30	2025/5/29
	10,000,000.00	2023/6/19	2025/6/18
北京铭海置业有限公司	5,000,000.00	2023/6/30	2025/6/29
	5,000,000.00	2023/7/17	2025/7/16
	5,000,000.00	2023/8/17	2025/8/16
	5,000,000.00	2023/9/27	2025/9/26
	10,000,000.00	2023/10/20	2025/10/19
	5,000,000.00	2023/11/14	2025/11/13
	5,000,000.00	2023/12/19	2025/12/18
	5,000,000.00	2023/12/26	2025/12/25

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）
 5. 本集团与关联方的主要交易（续）
 (6) 关联方资金拆入（续）

2023年（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	388,080,000.00	2023/1/4	2023/1/31
	388,080,000.00	2023/2/1	2023/5/31
	174,636,000.00	2023/1/18	2023/1/31
	174,636,000.00	2023/2/1	2023/6/1
	1,470,000.00	2023/2/22	2023/6/1
	1,470,000.00	2023/3/20	2023/6/1
	1,470,000.00	2023/4/19	2023/6/1
	263,068,372.83	2023/5/4	2023/6/30
厦门兆厦弘汇投资有限公司	48,804,000.00	2023/5/4	2023/6/1
	2,940,000.00	2023/5/19	2023/6/30
	58,800,000.00	2023/7/1	2023/8/25
	36,750,000.00	2023/7/1	2023/8/30
	44,100,000.00	2023/7/1	2023/9/15
	44,100,000.00	2023/7/1	2023/10/18
	14,700,000.00	2023/7/1	2023/11/6
	44,100,000.00	2023/7/1	2023/11/17
	23,458,372.83	2023/7/1	2023/12/14
	407,484,000.00	2023/1/18	2023/1/31
	407,484,000.00	2023/2/1	2023/6/1
	3,430,000.00	2023/2/22	2023/6/1
	3,430,000.00	2023/3/20	2023/6/1
	3,430,000.00	2023/4/19	2023/6/1
	613,826,203.25	2023/5/4	2023/6/30
	113,876,000.00	2023/5/4	2023/6/1
建发房地产集团有限公司	6,860,000.00	2023/5/19	2023/6/30
	137,200,000.00	2023/7/1	2023/8/25
	85,750,000.00	2023/7/1	2023/8/30
	102,900,000.00	2023/7/1	2023/9/15
	102,900,000.00	2023/7/1	2023/10/18
	34,300,000.00	2023/7/1	2023/11/6
	102,900,000.00	2023/7/1	2023/11/17
	54,736,203.25	2023/7/1	2023/12/14

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

2023年（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	57,600,000.00	2023/2/28	2026/2/27
	57,600,000.00	2023/3/22	2026/3/21
	23,040,000.00	2023/3/31	2026/3/30
	15,360,000.00	2023/4/3	2026/4/2
	76,800,000.00	2023/4/21	2026/4/20
	76,800,000.00	2023/4/25	2026/4/24
	96,000,000.00	2023/5/12	2026/5/11
厦门保润房地产开发有限公司	38,400,000.00	2023/5/24	2026/5/23
	19,200,000.00	2023/5/29	2026/5/28
	38,400,000.00	2023/6/8	2026/6/7
	19,200,000.00	2023/7/26	2026/7/25
	38,400,000.00	2023/7/27	2026/7/26
	28,800,000.00	2023/8/28	2026/8/27
	28,800,000.00	2023/9/26	2026/9/25
	9,600,000.00	2023/11/9	2026/11/8

2022年

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	40,000,000.00	2022/5/31	2022/8/29
	80,000,000.00	2022/5/31	2022/10/12
	104,000,000.00	2022/5/31	2022/11/22
	42,000,000.00	2022/5/31	2022/12/27
深圳市卓越商业管理有限公司	1,029,688,887.60	2022/5/31	2024/6/17
	73,100,000.00	2022/6/11	2022/6/20
	25,500,000.00	2022/6/11	2022/9/19
	385,690,829.28	2022/6/11	2024/6/17
	10,000,000.00	2022/11/22	2022/12/27

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

华润置地控股有限公司	155,962,436.88	2021/5/1	2022/1/5
	499,500.00	2019/1/2	2022/4/25
	499,500.00	2022/4/26	2022/10/25
	499,500.00	2022/10/26	2022/11/14
常熟中南香缇苑房地产有限公司	49,950,000.00	2019/1/2	2022/4/25
	49,950,000.00	2022/4/26	2022/7/4
	60,772,500.00	2019/1/2	2022/4/25
	60,772,500.00	2022/4/26	2022/10/25
	60,772,500.00	2022/10/26	2023/10/25

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

2022年（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	9,000,000.00	2021/2/5	2022/1/25
	21,000,000.00	2020/12/23	2025/12/21
成都中交花源美庐置业有限公司	20,000,000.00	2021/3/12	2025/12/21
	16,000,000.00	2021/4/20	2025/12/21
	25,000,000.00	2021/5/10	2025/12/21
城投交汇（青岛）投资有限公司	784,000,000.00	2020/12/25	2022/12/24
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	1,801,152.00	2021/4/29	2022/7/28
	49,000,000.00	2021/3/31	2022/1/28
	94,922,000.00	2021/3/31	2024/3/7
福州中梁耀房地产开发有限公司	10,200,000.00	2021/3/31	2024/3/7
	128,706,000.00	2021/3/31	2024/3/7
	4,900,000.00	2021/3/31	2024/3/7
	24,000,000.00	2020/10/9	2022/1/17
北京路劲隼御房地产开发有限公司	16,000,000.00	2020/10/9	2022/1/25
	20,000,000.00	2020/10/9	2022/2/24
	26,000,000.00	2020/10/9	2022/4/10
	1,029,000.00	2021/3/1	2024/2/24
	4,900,000.00	2022/1/20	2024/2/24
	29,400,000.00	2022/1/20	2025/1/20
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	73,500,000.00	2022/4/20	2022/7/4
	4,704,000.00	2022/10/20	2022/12/27
	19,110,000.00	2022/10/20	2022/12/29
	39,886,000.00	2022/10/20	2025/10/20
	4,900,000.00	2022/12/20	2022/12/27
	60,000,000.00	2022/3/8	2023/10/26
	20,000,000.00	2022/3/8	2023/11/1
北京毓秀置业有限公司	20,000,000.00	2022/3/8	2023/11/9
	20,000,000.00	2022/3/8	2023/11/23
	20,000,000.00	2022/3/8	2023/11/28

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

	20,000,000.00	2022/3/8	2023/11/29
	40,000,000.00	2022/3/8	2023/11/26
	40,000,000.00	2022/3/8	2023/12/23
	40,000,000.00	2022/3/8	2024/1/1
	40,000,000.00	2022/3/8	2024/1/1
	20,000,000.00	2022/3/8	2024/2/2
	10,000,000.00	2022/7/1	2024/6/30
	72,600,000.00	2020/9/9	2022/4/1
济南市中控股集团有限公司	105,900,000.00	2020/10/22	2022/4/1
	100,000,000.00	2020/10/22	2022/9/29
	46,100,000.00	2020/10/22	2024/10/21

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

2022年（续）

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

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

	8,580,000.00	2022/1/25	2024/10/26
	14,700,000.00	2021/5/21	2022/5/20
	14,700,000.00	2022/5/21	2023/5/20
	9,800,000.00	2021/6/2	2022/6/1
	9,800,000.00	2022/6/2	2023/6/1
长沙金地金泰置业有限公司	9,800,000.00	2021/6/24	2022/6/23
	9,800,000.00	2022/6/24	2023/6/23
	9,800,000.00	2021/11/22	2022/11/21
	9,800,000.00	2022/11/22	2023/11/21
	9,800,000.00	2022/6/27	2023/6/26

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

2022年（续）

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

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

19,250,000.00	2022/6/15	2023/5/12
1,000,000.00	2022/6/15	2023/11/13
46,250,000.00	2022/6/15	2024/5/13
1,000,000.00	2022/6/15	2024/11/13
66,500,000.00	2022/6/15	2025/2/7
40,000,000.00	2021/6/24	2023/6/17
60,000,000.00	2021/6/24	2023/12/17
29,986,666.00	2021/6/24	2024/6/17
6,667.00	2021/6/24	2022/6/16
6,667.00	2021/6/24	2022/12/16

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

2022年（续）

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

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

580,000,000.00	2022/1/13	2024/1/13
3,700,000,000.00	2022/3/31	2022/3/31
300,000,000.00	2022/3/31	2024/3/31
400,000,000.00	2022/5/18	2024/5/18
750,000,000.00	2022/5/20	2024/5/20
350,000,000.00	2022/5/26	2024/5/26

十、 关联方关系及其交易（续）
5. 本集团与关联方的主要交易（续）
(6) 关联方资金拆入（续）

2022年（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	2,150,000,000.00	2022/6/15	2024/6/15
	300,000,000.00	2022/6/27	2024/6/27
	550,000,000.00	2022/7/7	2024/7/7
	1,260,000,000.00	2022/12/16	2024/12/16
	800,000,000.00	2022/12/16	2024/12/16
	1,000,000,000.00	2022/12/30	2025/6/30
	100,000,000.00	2022/7/27	2024/7/27
	127,800,000.00	2022/8/5	2024/8/5
	100,000,000.00	2022/8/9	2024/8/9
	592,200,000.00	2022/8/15	2024/8/15
	450,000,000.00	2022/9/19	2024/9/19
	51,000,000.00	2022/9/21	2024/9/21
中交房地产集团（续）	250,000,000.00	2022/9/26	2024/9/26
	240,000,000.00	2022/9/29	2024/9/29
	200,000,000.00	2022/10/17	2024/10/17
	176,800,000.00	2022/10/18	2024/10/18
	600,000,000.00	2022/10/19	2024/10/19
	160,000,000.00	2022/9/29	2022/10/10
	214,800,000.00	2022/10/9	2022/10/9
	90,000,000.00	2022/10/18	2022/10/18
	80,000,000.00	2022/10/18	2022/10/20
	88,000,000.00	2022/10/18	2022/10/23
	27,200,000.00	2022/10/31	2022/11/1
	1,500,000,000.00	2022/12/29	2023/2/20
	2,497,500.00	2022/11/22	2022/12/27
	40,800,000.00	2021/6/18	2022/6/9
	484,290,829.28	2021/6/18	2022/6/10
北京领华房地产开发有限公司	120,000,000.00	2021/6/18	2022/3/14
	140,000,000.00	2021/6/18	2022/5/29
	1,295,688,887.60	2021/6/18	2022/5/30

2023 年度，本集团从关联方拆入资金支付资金使用费，年利率为 0%-10.00%（2022 年度：0%-8.00%）。本集团支付的资金使用费的详情见附注十、5（8）。

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（7） 关联方资金拆出

2023年

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
四川雅恒房地产开发有限公司	6,600,000.00	2022/8/1	2023/1/17
	6,600,000.00	2022/8/1	2023/6/10
	19,078,648.06	2022/8/1	2023/7/31
	9,900,000.00	2023/8/1	2023/8/25
	6,600,000.00	2023/8/1	2023/12/15
	2,578,648.06	2023/8/1	2024/1/31
	87,311,774.87	2022/8/1	2023/7/31
	87,311,774.87	2023/8/1	2024/1/31
中交富力（北京）置业有限公司	130,000,000.00	2022/7/31	2023/1/30
	130,000,000.00	2023/1/31	2023/7/30
	130,000,000.00	2023/7/31	2024/1/30
	200,000,000.00	2022/7/26	2023/1/25
	200,000,000.00	2023/1/26	2023/7/25
	200,000,000.00	2023/7/26	2024/1/25
	100,000,000.00	2022/9/21	2023/3/20
	100,000,000.00	2023/3/21	2023/9/20
	100,000,000.00	2023/9/21	2024/3/20
	20,000,000.00	2022/10/14	2023/4/13
20,000,000.00	2023/4/14	2023/10/13	
20,000,000.00	2023/10/14	2024/4/13	
中交立达（天津）房地产开发有限公司	14,000,000.00	2023/6/29	2023/9/11
苏州金闾诚置业有限公司	24,500,000.00	2022/12/25	2023/4/26
	58,800,000.00	2022/12/25	2023/5/9
	49,000,000.00	2022/12/25	2023/5/16
	24,500,000.00	2022/12/25	2023/5/29
	39,200,000.00	2022/12/25	2023/6/13
	24,500,000.00	2022/12/25	2023/6/21
	481,618,565.78	2022/12/25	2023/6/24
	24,500,000.00	2023/6/25	2023/7/5

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

24,500,000.00	2023/6/25	2023/7/18
24,500,000.00	2023/6/25	2023/8/2
24,500,000.00	2023/6/25	2023/9/1
14,700,000.00	2023/6/25	2023/9/19
368,918,565.78	2023/6/25	2023/12/24
368,918,565.78	2023/12/25	2024/6/24

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）
 5. 本集团与关联方的主要交易（续）
 (7) 关联方资金拆出（续）
 2023年（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	254,800,000.00	2022/12/29	2023/6/28
	254,800,000.00	2023/6/29	2023/12/28
	254,800,000.00	2023/12/29	2024/6/28
武汉嘉秀房地产开发有限公司	24,500,000.00	2022/12/15	2023/12/14
	24,500,000.00	2023/12/15	2024/6/14
	9,800,000.00	2023/5/18	2024/5/17
	9,800,000.00	2023/9/19	2024/9/18
	58,800,000.00	2023/10/18	2024/10/17
	14,211,000.00	2022/12/17	2023/6/16
	14,211,000.00	2023/6/17	2023/12/16
	14,211,000.00	2023/12/17	2024/12/16
	3,789,600.00	2022/1/28	2023/1/27
	3,789,600.00	2023/1/28	2023/7/27
	3,789,600.00	2023/7/28	2024/7/27
	3,079,100.00	2022/6/28	2023/6/27
	3,079,100.00	2023/6/28	2023/12/27
	3,079,100.00	2023/12/28	2024/7/27
	209,630,000.00	2022/9/16	2023/9/15
	209,630,000.00	2023/9/16	2024/9/15
佛山中交房地产开发有限公司	1,886,500.00	2022/10/25	2023/10/24
	1,886,500.00	2023/10/25	2024/7/27
	1,941,201.90	2022/11/18	2023/11/17
	1,941,201.90	2023/11/18	2024/7/27
	1,878,582.48	2022/12/20	2023/12/19
	1,878,582.48	2023/12/20	2024/7/27
	1,162,315.62	2023/1/19	2024/7/27
	1,671,908.83	2023/3/20	2024/3/19
	1,813,510.27	2023/4/20	2024/4/19
	1,664,217.44	2023/5/19	2024/5/18
	1,700,927.57	2023/6/21	2024/6/20
	1,567,985.15	2023/8/18	2024/8/17

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2023年（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	80,529,000.00	2022/12/17	2023/6/16
	80,529,000.00	2023/6/17	2023/12/16
	80,529,000.00	2023/12/17	2024/12/16
	2,842,200.00	2022/1/28	2023/1/27
	2,842,200.00	2023/1/28	2023/7/27
	2,842,200.00	2023/7/28	2024/7/27
	1,894,800.00	2022/7/15	2023/7/14
	1,894,800.00	2023/7/15	2024/7/27
	3,315,900.00	2022/7/15	2023/7/14
	3,315,900.00	2023/7/15	2024/7/14
	5,210,700.00	2022/8/17	2023/8/16
	5,210,700.00	2023/8/17	2024/7/14
	261,500,000.00	2022/9/26	2023/9/25
	261,500,000.00	2023/9/26	2024/9/25
佛山香颂置业有限公司	1,379,100.00	2022/10/25	2023/10/24
	1,379,100.00	2023/10/25	2024/7/14
	1,281,566.41	2022/11/18	2023/11/17
	1,281,566.41	2023/11/18	2024/7/14
	1,240,225.54	2022/12/20	2023/12/19
	1,240,225.54	2023/12/20	2024/7/14
	1,281,566.41	2023/1/19	2024/7/14
	3,677,073.76	2023/2/20	2024/7/14
	1,061,143.26	2023/3/20	2024/7/14
	1,174,837.19	2023/4/20	2024/7/14
	1,136,939.22	2023/5/19	2024/7/14
	1,174,837.19	2023/6/21	2024/7/14
	2,070,005.41	2023/8/18	2024/8/17
	1,087,707.97	2023/8/18	2024/8/17

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2023年（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
郑州滨悦房地产开发有限公司	92,225,200.00	2022/10/11	2023/4/10
	92,225,200.00	2023/4/11	2023/10/10
	92,225,200.00	2023/10/11	2024/4/10
	18,000,000.00	2022/10/11	2023/4/10
	18,000,000.00	2023/4/11	2023/10/10
	18,000,000.00	2023/10/11	2024/4/10
	11,833,265.90	2022/10/11	2023/4/10
	11,833,265.90	2023/4/11	2023/10/10
	11,833,265.90	2023/10/11	2024/4/10
北京茂康企业管理有限公司	72,100,000.00	2022/5/26	2022/11/25
	166,439,000.00	2022/5/26	2022/11/25
	19,181,817.49	2022/12/29	2023/12/28
	416,500,000.00	2022/7/15	2024/1/14
中交云南建设投资发展有限公司	90,000,000.00	2022/6/6	2023/6/5
	90,000,000.00	2023/6/6	2024/6/5
	60,000,000.00	2022/10/16	2023/10/15
	60,000,000.00	2023/10/16	2024/10/15
安宁金域华辉房地产开发有限公司	100,800,000.00	2022/6/6	2023/6/5
	100,800,000.00	2023/6/6	2024/6/5
	67,200,000.00	2022/10/15	2023/10/14
	67,200,000.00	2023/10/15	2024/10/14
	15,840,000.00	2022/4/26	2023/4/25
	15,840,000.00	2023/4/26	2024/4/25
北京金地致远企业管理咨询有限公司	6,000,000.00	2022/7/15	2023/1/18
	980,000.00	2022/7/15	2023/2/14
	6,289,230.77	2022/7/15	2023/3/15
	2,304,600.00	2022/7/15	2023/4/17
	1,241,824.51	2022/7/15	2023/4/28
	82,137,798.71	2022/7/15	2024/1/14

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2023年（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	98,000,000.00	2021/5/14	2023/1/9
	49,000,000.00	2021/5/14	2023/5/13
	49,000,000.00	2023/5/14	2023/5/22
	122,500,000.00	2021/5/14	2023/5/13
	49,000,000.00	2023/5/14	2023/7/24
	49,000,000.00	2023/5/14	2023/8/25
	24,500,000.00	2023/5/14	2023/10/25
	196,000,000.00	2021/6/28	2023/5/13
	24,500,000.00	2023/5/14	2023/10/25
	171,500,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	147,000,000.00	2021/7/29	2023/5/13
	147,000,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	73,500,000.00	2021/8/31	2023/5/13
	73,500,000.00	2023/5/14	2024/5/13
华润置地控股有限公司	73,500,000.00	2021/9/28	2023/5/13
	73,500,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	24,500,000.00	2021/9/29	2023/5/13
	24,500,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	98,000,000.00	2021/10/27	2023/5/13
	98,000,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	98,000,000.00	2021/11/23	2023/5/13
	98,000,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	147,000,000.00	2021/12/16	2023/5/13
	147,000,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	98,000,000.00	2022/1/5	2023/5/13
	98,000,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	49,000,000.00	2022/1/17	2023/5/13
	49,000,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	147,000,000.00	2022/3/7	2024/3/6

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

196,000,000.00	2022/4/8	2024/4/7
98,000,000.00	2022/4/28	2024/4/27
29,400,000.00	2022/6/21	2024/6/20
19,600,000.00	2022/7/1	2024/6/30
17,150,000.00	2022/9/23	2024/9/22
31,850,000.00	2023/2/24	2025/2/23
49,000,000.00	2023/5/5	2025/5/4
24,500,000.00	2023/12/29	2025/12/28

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2023年（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	1,497,000.00	2022/12/24	2023/4/19
	38,423,000.00	2022/12/24	2023/12/23
重庆市金科宸居置业有限公司	38,423,000.00	2023/12/24	2024/6/23
	9,980,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	9,980,000.00	2023/12/24	2024/6/23
	45,500,000.00	2022/12/24	2023/12/20
	21,000,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	21,000,000.00	2023/12/24	2024/6/23
重庆金科房地产开发有限公司	3,500,000.00	2022/12/24	2023/12/20
	21,000,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	21,000,000.00	2023/12/24	2024/6/23
	17,500,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	17,500,000.00	2023/12/24	2024/6/23
	39,000,000.00	2022/12/24	2023/12/20
	18,000,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	18,000,000.00	2023/12/24	2024/6/23
厦门大唐房地产集团有限公司	3,000,000.00	2022/12/24	2023/12/20
	18,000,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	18,000,000.00	2023/12/24	2024/6/23
	15,000,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	15,000,000.00	2023/12/24	2024/6/23
	24,485,000.00	2022/12/11	2023/4/6
重庆葆和房地产开发有限公司	68,169,086.66	2022/12/11	2023/6/10
	68,169,086.66	2023/6/11	2023/12/10
	68,169,086.66	2023/12/11	2024/12/10
	71,583,256.80	2022/12/11	2023/6/10
重庆铭秉房地产开发有限公司	71,583,256.80	2023/6/11	2023/12/10
	71,583,256.80	2023/12/11	2024/12/10
	47,652,000.00	2022/12/11	2023/6/10

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

47,652,000.00	2023/6/11	2023/12/10
47,652,000.00	2023/12/11	2024/12/10
7,590,000.00	2022/12/28	2023/6/27
7,590,000.00	2023/6/28	2023/12/27
7,590,000.00	2023/12/28	2024/12/27
198,000.00	2022/4/29	2023/4/28
198,000.00	2023/4/29	2023/10/28
198,000.00	2023/10/29	2025/4/28
264,000.00	2022/8/8	2023/8/7
264,000.00	2023/8/8	2025/8/7

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2023年（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
郑州展腾置业有限公司	30,300,369.00	2021/7/9	2023/4/18
	33,000,000.00	2021/7/9	2023/1/9
	16,500,000.00	2021/7/14	2023/1/9
重庆铭勤房地产开发有限公司	38,695,536.00	2022/12/11	2023/6/10
	38,695,536.00	2023/6/11	2023/12/10
	38,695,536.00	2023/12/11	2024/12/10
	25,740,000.00	2022/12/11	2023/6/10
	25,740,000.00	2023/6/11	2023/12/10
	25,740,000.00	2023/12/11	2024/12/10
	5,148,000.00	2022/12/28	2023/6/27
	5,148,000.00	2023/6/28	2023/12/27
	5,148,000.00	2023/12/28	2024/12/27
	22,372,581.00	2022/7/16	2023/1/15
	22,372,581.00	2023/1/16	2023/7/15
	22,372,581.00	2023/7/16	2024/1/15
	金地（集团）股份有限公司	98,000,000.00	2022/9/16
98,000,000.00		2023/9/16	2024/9/15
7,964,748.00		2021/1/29	2023/12/31
37,275,252.00		2021/1/29	2024/1/28
58,000,000.00		2021/3/1	2023/6/20
58,000,000.00		2023/6/21	2024/2/29
14,500,000.00		2021/4/22	2023/6/20
14,500,000.00		2023/6/21	2024/4/21
29,000,000.00		2021/7/12	2023/6/20
29,000,000.00		2023/6/21	2024/7/11
26,100,000.00		2021/9/23	2023/6/20
26,100,000.00		2023/6/21	2024/9/22
29,000,000.00		2021/12/20	2023/6/20
29,000,000.00	2023/6/21	2024/12/19	

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2023年（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	99,042,372.00	2022/12/21	2023/6/20
	21,549,162.85	2023/6/21	2023/8/4
	46,173,600.00	2023/6/21	2023/10/20
	31,319,609.15	2023/6/21	2023/12/20
	208,935,540.00	2022/1/1	2023/8/6
	92,347,200.00	2023/8/7	2023/11/1
	3,310,590.85	2023/8/7	2023/12/20
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	113,277,749.15	2023/8/7	2024/2/6
	13,621,212.00	2022/1/1	2023/5/31
	2,096,589.26	2022/1/1	2023/8/4
	3,380,279.31	2022/1/1	2023/8/4
	408,541,642.77	2022/1/7	2024/1/6
	3,887,119.44	2022/1/14	2024/1/13
	11,449,177.92	2022/2/23	2024/2/22
	98,000,000.00	2022/9/6	2025/9/5
	20,580,000.00	2022/9/20	2025/9/19
	29,400,000.00	2022/10/14	2025/10/13
	83,300,000.00	2022/11/18	2025/11/17
	13,720,000.00	2022/12/16	2025/12/15
苏州隼泽房地产开发有限公司	49,000,000.00	2023/1/13	2026/1/12
	19,600,000.00	2023/2/14	2026/2/13
	19,600,000.00	2023/3/3	2026/3/2
	14,700,000.00	2023/3/16	2026/3/15
	44,100,000.00	2023/5/6	2026/5/5
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	23,760,000.00	2022/6/10	2023/6/9
厦门悦盈企业咨询有限公司	160,000.00	2022/5/19	2023/5/18
	160,000.00	2023/5/19	2026/5/18
厦门保润房地产开发有限公司	27,611,856.00	2022/6/14	2023/1/17
	9,600,000.00	2022/9/22	2023/1/17

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）
 5. 本集团与关联方的主要交易（续）
 (7) 关联方资金拆出（续）
 2023年（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	73,500,000.00	2022/3/9	2023/1/5
	107,800,000.00	2022/3/9	2023/3/8
	107,800,000.00	2023/3/9	2023/5/18
	137,200,000.00	2022/3/9	2023/3/8
	137,200,000.00	2023/3/9	2023/9/8
	137,200,000.00	2023/9/9	2024/9/8
	49,000,000.00	2022/4/13	2023/4/12
	49,000,000.00	2023/4/13	2023/10/12
越秀（武汉）实业投资有限公司	49,000,000.00	2023/10/13	2024/10/12
	19,600,000.00	2022/5/29	2023/5/28
	19,600,000.00	2023/5/29	2023/11/28
	19,600,000.00	2023/11/29	2024/11/28
	14,700,000.00	2022/6/23	2023/6/22
	14,700,000.00	2023/6/23	2023/12/22
	14,700,000.00	2023/12/23	2024/12/22
	9,800,000.00	2022/10/14	2023/10/13
	9,800,000.00	2023/10/14	2024/4/13
广州市城市建设开发有限公司	78,400,000.00	2023/9/18	2024/9/17
	1,575,000.00	2022/1/20	2023/1/19
	1,575,000.00	2023/1/20	2023/7/19
	1,575,000.00	2023/7/20	2024/1/19
台州滨帆房地产开发有限公司	70,700,000.00	2022/2/24	2023/2/23
	70,700,000.00	2023/2/24	2023/8/23
	70,700,000.00	2023/8/24	2024/2/23
	35,000,000.00	2023/6/16	2024/6/15
	24,500,000.00	2023/11/22	2024/11/21
	68,600,000.00	2022/10/1	2023/3/28
	68,600,000.00	2023/3/29	2023/9/28
台州滨交房地产开发有限公司	68,600,000.00	2023/9/29	2024/3/28
	66,500,000.00	2022/10/1	2023/8/28
	66,500,000.00	2023/8/29	2024/8/28

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）
 5. 本集团与关联方的主要交易（续）
 (7) 关联方资金拆出（续）

2022年

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

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）
5. 本集团与关联方的主要交易（续）
(7) 关联方资金拆出（续）

2022年（续）

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

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2022年（续）

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

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

	95,530,500.00	2021/2/20	2022/3/13
	14,697,000.00	2021/4/2	2022/3/13
云南碧桂园房地产开发有限公司	53,334,154.15	2021/2/9	2022/1/4
	100,800,000.00	2021/6/6	2022/6/5
	100,800,000.00	2022/6/6	2023/6/5
	67,200,000.00	2021/10/16	2022/10/14
安宁金域华辉房地产开发有限公司	67,200,000.00	2022/10/15	2023/10/14
	17,760,000.00	2021/4/26	2022/1/20
	15,840,000.00	2021/4/26	2022/4/25
	15,840,000.00	2022/4/26	2023/4/25

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2022年（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	57,680,000.00	2021/11/26	2022/5/24
	76,720,000.00	2021/11/26	2022/5/24
	7,336,000.00	2021/11/26	2022/5/25
	7,336,000.00	2022/5/26	2022/6/20
	9,520,000.00	2021/11/26	2022/5/25
	9,520,000.00	2022/5/26	2022/6/28
	1,820,000.00	2021/11/26	2022/5/25
	1,820,000.00	2022/5/26	2022/7/11
	13,440,000.00	2021/11/26	2022/5/25
	13,440,000.00	2022/5/26	2022/7/25
	11,900,000.00	2021/11/26	2022/5/25
	11,900,000.00	2022/5/26	2022/8/10
	12,415,200.00	2021/11/26	2022/5/25
	12,415,200.00	2022/5/26	2022/8/25
北京金地致远企业管理咨询有限公司	1,584,800.00	2021/12/29	2022/6/28
	1,584,800.00	2022/6/29	2022/8/25
	13,760,653.99	2021/12/29	2022/6/28
	13,760,653.99	2022/6/29	2022/9/2
	13,119,346.01	2021/1/15	2022/9/2
	26,880,000.00	2021/1/15	2022/9/20
	293,200,653.99	2021/1/15	2022/1/14
	8,400,000.00	2022/1/15	2022/7/14
	8,400,000.00	2022/7/15	2022/10/13
	8,400,000.00	2022/1/15	2022/7/14
	8,400,000.00	2022/7/15	2022/10/20
	168,000,000.00	2022/1/15	2022/7/14
	168,000,000.00	2022/7/15	2022/11/24
	9,447,200.00	2022/1/15	2022/7/14
	9,447,200.00	2022/7/15	2022/12/8

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

	98,953,453.99	2022/1/15	2022/7/14
	98,953,453.99	2022/7/15	2024/1/14
	30,000,000.00	2021/3/2	2022/1/20
	90,000,000.00	2021/6/6	2022/6/5
中交云南建设投资发展有限公司	90,000,000.00	2022/6/6	2023/6/5
	60,000,000.00	2021/10/16	2022/10/15
	60,000,000.00	2022/10/16	2023/10/15

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）
 5. 本集团与关联方的主要交易（续）
 (7) 关联方资金拆出（续）

2022年（续）

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

十、 关联方关系及其交易（续）
 5. 本集团与关联方的主要交易（续）
 (7) 关联方资金拆出（续）

2022年（续）

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

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2022年（续）

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

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

47,652,000.00	2021/6/11	2022/6/10
47,652,000.00	2022/6/11	2022/12/10
47,652,000.00	2022/12/11	2023/6/10
7,590,000.00	2021/6/28	2022/6/27
7,590,000.00	2022/6/28	2022/12/27
7,590,000.00	2022/12/28	2023/6/27
198,000.00	2022/4/29	2023/4/28
264,000.00	2022/8/8	2023/8/7

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2022年（续）

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

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

99,042,372.00	2022/12/21	2023/6/20
208,935,540.00	2022/1/1	2023/8/6
13,621,212.00	2022/1/1	2023/6/20
2,096,589.26	2022/1/1	2023/8/9
3,380,279.31	2022/1/1	2023/9/8
408,541,642.77	2022/1/7	2024/1/6
3,887,119.44	2022/1/14	2024/1/13
11,449,177.92	2022/2/23	2024/2/22

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）
5. 本集团与关联方的主要交易（续）
(7) 关联方资金拆出（续）

2022年（续）

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

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2022年（续）

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

2023 年度，本集团向关联方拆出资金收取资金使用费，年利率为 0%-10.00%（2022 年度：0%-10.00%）。本集团收取的资金使用费的详情见附注十、5（9）。

十、 关联方关系及其交易（续）
 5. 本集团与关联方的主要交易（续）
 (8) 支付资金使用费（利息支出）

关联方	2023年	2022年
中交房地产集团	1,197,533,339.55	700,677,777.89
建发房地产集团有限公司	34,051,317.82	-
厦门兆厦弘汇投资有限公司	29,287,300.27	-
云南碧桂园房地产开发有限公司	27,191,643.83	10,514,796.33
福州中梁耀房地产开发有限公司	19,098,240.00	19,398,952.33
厦门润悦雅颂房地产有限公司	14,076,000.00	12,791,638.36
常熟市城市经营投资有限公司	7,951,488.89	2,272,108.69
中交财务有限公司	7,937,900.87	9,219,743.30
武汉德禄房地产开发有限公司	7,798,210.51	-
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	4,710,955.66	2,196,146.10
中建七局地产集团有限公司	4,025,266.56	9,453,778.17
济南市中控股集团有限公司	3,687,999.99	13,209,863.01
金广文旅产业发展（山东）有限公司	3,687,999.99	13,427,950.01
中交鼎信	2,016,438.35	8,000,000.00
温州中交梁辉置业有限公司	1,773,824.01	1,743,754.04
成都中交花源美庐置业有限公司	1,232,216.67	1,423,986.11
南京隼耀房地产开发有限公司	598,356.16	5,580,000.00
中房集团	323,340.00	-
深圳市卓越商业管理有限公司	-	68,251,586.47
北京路劲隼御房地产开发有限公司	-	1,001,777.78
武汉德禄房地产开发有限公司	-	612,783.37
华润置地控股有限公司	-	129,968.70
中交怒江产业扶贫开发有限公司	-	89,477.26
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	-	82,507.57
中交花创（绍兴）置业有限公司	-	35,068.49
合计	1,366,981,839.13	880,113,663.98

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(9) 收取资金使用费（利息收入）

关联方	2023年	2022年
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	54,024,382.76	61,091,573.93
苏州金闾诚置业有限公司	34,414,069.15	48,955,886.16
华润置地控股有限公司	23,573,015.92	14,984,456.17
武汉嘉秀房地产开发有限公司	22,663,861.46	23,469,847.51
广州市城市建设开发有限公司	13,873,623.68	9,744,984.23
金地（集团）股份有限公司	11,963,737.55	22,018,113.20
重庆铭秉房地产开发有限公司	10,807,408.59	10,429,222.65
台州滨交房地产开发有限公司	10,196,226.41	13,479,948.31
郑州滨悦房地产开发有限公司	9,211,959.67	10,223,330.14
重庆铭勤房地产开发有限公司	7,807,594.86	7,575,601.60
安宁金域华辉房地产开发有限公司	7,544,377.35	7,584,313.26
台州滨帆房地产开发有限公司	7,097,518.73	11,818,547.43
中交云南建设投资发展有限公司	6,155,660.38	6,223,119.67
重庆葆和房地产开发有限公司	3,978,497.85	12,998,012.28
重庆市金科宸居置业有限公司	2,810,946.07	2,871,603.77
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	1,793,207.55	1,007,143.96
中交财务有限公司	1,210,176.42	151,602.54
郑州展腾置业有限公司	529,338.70	10,669,928.32
厦门保润房地产开发有限公司	156,024.56	34,445,778.31
中交立达（天津）房地产开发有限公司	120,241.81	720,074.23
厦门悦盈企业咨询有限公司	9,641.51	5,996.23
合肥金中京湖房地产开发有限公司	-	15,655,859.97
中交花创（绍兴）置业有限公司	-	14,643,768.59
合肥和冉房地产开发有限公司	-	10,499,292.45
合肥和宸房地产开发有限公司	-	7,531,831.88
重庆金科房地产开发有限公司	-	6,607,591.11

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

苏州华虞地产有限公司	-	6,387,071.11
厦门大唐房地产集团有限公司	-	5,663,649.52
金华雅郡置业有限公司	-	2,904,566.64
厦门中泓房地产有限公司	-	2,287,740.57
北京铭海置业有限公司	-	702,568.13
四川雅恒房地产开发有限公司	-	492,324.00
云南碧桂园房地产开发有限公司	-	44,111.99
合计	229,941,510.98	383,889,459.86

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（10）其他主要关联交易

2023 年度，本集团支付给本集团关键管理人员的薪酬为 657.48 万元（2022 年度：人民币 1,613.68 万元）。

6. 关联方应收应付款项余额

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收款项				
济南市中控股集团有限公司	42,030,927.84	210,154.64	-	-
中交房地产集团	8,000,000.00	-	4,000,000.00	-
常熟中南香缇苑房地产有限公司	-	-	1,100,000.00	550,000.00
合计	50,030,927.84	210,154.64	5,100,000.00	550,000.00
预付款项				
中交第三公路工程局有限公司	-	-	66,494,260.90	-
青岛城投新城开发建设有限公司	-	-	422,782.91	-
合计	-	-	66,917,043.81	-
应收利息				
武汉嘉秀房地产开发有限公司	34,502,443.83	138,441.05	10,478,750.68	38,981.18
华润置地控股有限公司	24,987,396.87	31,827.98	15,883,523.54	17,982.97
郑州滨悦房地产开发有限公司	23,908,010.62	23,385,280.75	14,143,333.36	8,015,053.92
重庆葆和房地产开发有限公司	22,685,855.65	5,576,015.53	20,165,859.45	1,628,489.42
中交立达（天津）房地产开发有限公司	18,142,020.59	747,945.24	18,014,564.27	742,690.57
安宁金城华辉房地产开发有限公司	14,271,222.58	-	6,274,182.58	-
金地（集团）股份有限公司	14,038,701.37	23,960.83	9,775,701.37	16,684.87
中交云南建设投资发展有限公司	11,780,753.41	-	5,255,753.42	-
重庆金科房地产开发有限公司	7,222,389.04	28,979.84	-	-

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

厦门大唐房地产集团有限公司	6,190,619.18	24,839.86	-	-
台州滨交房地产开发有限公司	5,565,479.45	20,870.55	5,565,479.45	20,870.55
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	4,628,783.38	784,187.20	1,660,410.78	8,302.05
杭州康欣置业有限公司	-	-	26,230,721.36	1,081,419.96
苏州金闾诚置业有限公司	-	-	20,601,889.97	126,203.86
北京铭海置业有限公司	-	-	19,758,577.55	814,591.40
合肥和宸房地产开发有限公司	-	-	7,983,741.79	39,918.69
合计	187,923,675.97	30,762,348.83	181,792,489.57	12,551,189.44

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款				
中交富力（北京）置业有限公司	450,000,000.00	195,409,140.74	450,000,000.00	137,500,000.00
佛山香颂置业有限公司	371,857,602.36	157,933,570.93	359,193,491.95	152,490,600.00
苏州金闾诚置业有限公司	368,918,565.78	2,624,999.29	702,119,662.26	4,301,065.14
武汉嘉秀房地产开发有限公司	359,418,542.32	1,441,715.78	279,300,000.00	1,047,375.00
北京茂康企业管理有限公司	257,720,817.49	60,185,212.33	257,720,817.49	35,778,587.51
佛山中交房地产开发有限公司	246,223,669.16	100,465,528.59	236,471,070.14	18,309,736.15
国投泰康信托有限公司	245,000,000.00	918,750.00	245,000,000.00	918,750.00
越秀（武汉）实业投资有限公司	230,300,000.00	260,740.48	411,600,000.00	466,004.26
安宁金域华辉房地产开发有限公司	183,912,405.00	980,839.68	183,840,000.00	919,200.00
重庆铭秉房地产开发有限公司	156,001,471.55	21,557,661.31	145,070,761.45	725,353.80
台州滨交房地产开发有限公司	154,723,502.96	621,918.89	143,930,268.24	539,872.25
中交云南建设投资发展有限公司	150,000,000.00	801,462.68	150,000,000.00	750,782.20
台州滨帆房地产开发有限公司	144,693,906.63	660,709.31	77,870,181.56	419,373.59
郑州滨悦房地产开发有限公司	122,064,636.97	457,719.25	122,064,636.97	234,766.44
重庆铭勤房地产开发有限公司	112,960,398.60	9,382,470.61	104,684,348.06	523,421.75
广州市城市建设开发有限公司	99,484,095.91	112,633.66	15,842,438.36	17,936.45
金地（集团）股份有限公司	98,314,930.00	198,756.45	98,314,930.00	198,756.45
四川雅恒房地产开发有限公司	89,890,422.93		119,590,422.93	448,464.09
重庆葆和房地产开发有限公司	79,457,925.35	1,791,750.77	100,825,713.83	2,315,278.18
重庆金科房地产开发有限公司	65,791,427.38	263,988.10	122,013,816.42	138,319.00
厦门大唐房地产集团有限公司	56,392,652.09	226,275.52	104,583,271.27	392,691.76
重庆市金科宸居置业有限公司	50,068,147.74	250,340.74	50,667,229.59	253,336.15
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	24,078,718.68	4,026,903.54	25,146,291.28	125,731.46
中交房地产集团	3,328,852.50			-
温州中交梁辉置业有限公司	3,293,159.17		1,891,766.69	459.16
合肥和冉房地产开发有限公司	2,590,500.00	12,952.50	7,797,900.00	38,989.50
青岛城投新城开发建设有限公司	881,000.00	4,405.00	881,000.00	4,405.00
中房集团	400,000.00			-
北京铭海置业有限公司	340,161.03		8,109,398.53	40,000.00

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

中交第四航务工程局有限公司	184,434.88	-	184,434.88	-
首铸二号（东莞）房地产有限公司	98,955.24	494.78	98,955.24	494.78
合肥和宸房地产开发有限公司	86,008.20	430.04	5,029,233.80	25,146.17

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款（续）				
金华雅郡置业有限公司	5,063.04	-	321,364.85	1,606.82
云南碧桂园房地产开发有限公司	1,163.78	116.38	3,123,223.74	125,456.36
厦门保润房地产开发有限公司	-	-	75,060,009.17	289,570.17
厦门润悦雅颂房地产有限公司	-	-	7,361,097.88	36,805.49
中交文化旅游（贡山）有限公司	-	-	210,000.00	-
厦门悦盈企业咨询有限公司	-	-	166,356.00	831.78
成都金牛区幸福汇轨道城市发展 有限公司	-	-	7,652.00	38.00
合计	4,128,483,136.74	560,591,487.35	4,616,091,744.56	359,379,204.86
合同资产				
中国交通建设股份有限公司	3,567,834.61	-	3,567,834.61	-
长期应收款（含一年内到期）				
华润置地控股有限公司	1,592,500,000.00	1,179,957.21	1,781,150,000.00	2,844,037.17
成都金牛区幸福汇轨道城市发展 有限公司	538,468,736.51	2,692,343.68	776,402,351.13	3,882,011.75
北京茂康企业管理有限公司	416,500,000.00	97,264,711.39	416,500,000.00	57,821,412.49
苏州隽泽房地产开发有限公司	392,000,000.00	1,470,000.00	245,000,000.00	918,750.00
金地（集团）股份有限公司	197,092,977.54	295,639.47	202,414,899.18	229,169.60
北京金地致远企业管理咨询 有限公司	82,137,798.71	410,688.99	98,953,453.99	494,767.27
重庆铭乘房地产开发有限公司	525,143.02	70,478.25	-	-
厦门悦盈企业咨询有限公司	176,576.00	882.88	-	-
郑州展腾置业有限公司	-	-	107,308,635.30	402,407.38
合计	3,219,401,231.78	103,384,701.87	3,627,729,339.60	66,592,555.66

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

	2023年12月31日	2022年12月31日
应付款项		
中交建筑集团有限公司	840,312,328.62	823,536,645.75
中交第二航务工程局有限公司	524,185,733.69	717,762,686.37
中交一公局集团有限公司	457,985,734.51	255,938,490.43
民航机场建设工程有限公司	354,242,571.18	417,895,831.55
中交第三航务工程局有限公司	230,690,789.20	261,998,755.76
中交二航局建筑工程有限公司	180,543,823.48	149,171,655.65
中交第四航务工程局有限公司	162,369,702.28	138,398,165.58
中交瑞通建筑工程有限公司	138,145,500.73	160,138,353.96
中交第一航务工程局有限公司	137,404,394.88	203,510,483.27
中交第二公路工程局有限公司	97,470,539.89	83,358,825.69
中交第三公路工程局有限公司	82,975,120.39	-
中交一公局第七工程有限公司	40,939,453.93	40,764,228.64
厦门益悦置业有限公司	8,773,803.32	-
深圳碧盛发展有限公司	6,819,588.57	6,819,588.57
南京隼耀房地产开发有限公司	5,178,939.67	4,566,730.94
中交机电工程局有限公司	3,167,758.92	4,202,263.02
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	2,469,749.94	6,524,476.23
中交一航局第二工程有限公司	2,221,721.71	2,221,721.71
中龙智慧科技服务（深圳）有限公司	2,128,280.24	367,615.00
云南碧桂园房地产开发有限公司	1,573,229.52	1,573,229.52
绿城建筑科技集团有限公司	1,553,421.95	1,054,134.15
常熟市城市经营投资有限公司	1,456,180.57	-
青岛城投新城开发建设有限公司	1,357,894.79	272,994.52
武汉中交交通工程有限责任公司	1,271,349.94	442,183.50
浙江绿城联合设计有限公司	1,092,000.33	-
长沙世远房地产经纪有限公司	537,120.00	55,000.00
中建七局第一建筑有限公司	506,300.19	983,015.21

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

中交物业服务集团有限公司	330,000.00	-
苏州隽御地产有限公司	320,860.00	633,770.00
中交建筑集团第三工程有限公司	311,548.44	-
北京碧水源科技股份有限公司	266,697.25	-
中交一公局第四工程有限公司	174,275.88	695,919.57
中交公路规划设计院有限公司	165,000.00	-
北京瑞拓电子技术发展有限公司	160,707.88	95,217.98
青岛思源兴业房地产经纪有限公司	140,618.94	-

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

	2023年12月31日	2022年12月31日
应付款项（续）		
浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	129,992.51	955,628.98
青岛嘉宏德顺置业有限公司	113,390.36	-
中交地产北京物业有限公司青岛分公司	67,792.00	284,142.00
中交公规土木大数据信息技术（北京）有限公司	65,671.35	65,671.35
市政西南院	46,745.28	1,153,584.91
绿城房屋科技有限公司	42,010.85	262,500.00
中交二公局第六工程有限公司	-	38,015,487.81
北京润置商业运营管理有限公司	-	29,490,000.00
中交第三航务工程勘察设计院有限公司	-	246,987.26
中国交通信息科技集团有限公司	-	112,500.00
中交第二航务工程勘察设计院有限公司	-	112,886.78
中交（厦门）电子商务有限公司	-	8,770.32
中交郴州筑路机械有限公司	-	1.80
合计	3,289,708,343.18	3,353,690,143.78

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）
6. 关联方应收应付款项余额（续）

	2023年12月31日	2022年12月31日
应付票据		
中交建筑集团有限公司	24,453,886.34	312,755,744.94
民航机场建设工程有限公司	161,935,377.49	175,833,396.43
中交第一航务工程局有限公司		30,886,438.82
中交二公局第六工程有限公司		10,214,441.86
中交第四航务工程勘察设计院有限公司		1,745,379.10
中交瑞通建筑工程有限公司		1,512,610.61
市政西南院		1,289,440.00
合计	186,389,263.83	534,237,451.76
合同负债		
中交一航局西南工程有限公司	54,719,226.00	-
北京一二零一印刷有限公司	1,132,075.47	-
叶瑞佳	446,270.04	430,959.19
合计	56,297,571.51	430,959.19
预收款项		
中交滨江（上海）建设管理有限公司	68,141.60	-
应付利息		
福州中梁耀房地产开发有限公司	38,497,192.33	19,398,952.33
云南碧桂园房地产开发有限公司	32,356,109.58	-
武汉德禄房地产开发有限公司	19,518,317.25	4,506,762.02
南京集耀房地产开发有限公司	9,860,578.38	9,262,222.22
中建七局地产集团有限公司	7,919,379.26	-
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	1,138,243.16	-
北京路劲隼御房地产开发有限公司	0.01	0.01
合计	109,289,819.97	33,167,936.58

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

	2023年12月31日	2022年12月31日
应付股利		
中国路桥工程有限责任公司	240,000,000.00	240,000,000.00
中房集团	14,000,000.00	14,000,000.00
中交第三航务工程局有限公司	-	49,000,000.00
中交置业有限公司	-	19,000,000.00
昆明众垚建设项目管理合伙企业（有限合伙）	-	8,000,000.00
合计	254,000,000.00	330,000,000.00
其他应付款		
云南碧桂园房地产开发有限公司	315,368,358.57	375,615,237.98
厦门益悦置业有限公司	147,000,000.00	-
常熟市城市经营投资有限公司	143,607,044.45	179,135,555.56
成都睿迹城市建设开发有限公司	82,594,776.00	82,594,776.00
中交第二航务工程局有限公司	60,413,281.20	75,413,281.20
长沙金地金泰置业有限公司	53,900,000.00	53,900,000.00
武汉德禄房地产开发有限公司	48,674,733.01	48,674,733.01
中交第三航务工程局有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	24,500,000.00	-
中交昆明建设发展有限公司	16,000,000.00	20,000,000.00
南京隼耀房地产开发有限公司	14,000,000.00	-
首铸二号（东莞）房地产有限公司	9,250,000.00	9,250,000.00
中交房地产集团	2,403,722.58	1,500,996,525.22
天津思源兴业房地产经纪有限公司	1,715,997.26	235,849.06
上海容承企业管理有限公司	1,700,272.35	1,700,272.35
中龙智慧科技服务（深圳）有限公司	1,632,500.00	-
民航机场建设工程有限公司	1,628,100.00	1,628,100.00
中交一公局集团有限公司	1,600,000.00	100,000.00

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

中交瑞通建筑工程有限公司	1,250,000.00	400,000.00
中交建筑集团有限公司	1,162,748.86	232,748.86
中交二航局建筑工程有限公司	1,100,000.00	100,000.00
中交四航局第六工程有限公司	1,100,000.00	-
中交第三公路工程局有限公司	1,000,000.00	100,000.00
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	859,080.19	1,220,379.67
中交地产北京物业有限公司	606,701.62	-

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

	2023年12月31日	2022年12月31日
其他应付款（续）		
中交（厦门）电子商务有限公司	529,164.13	17,572.82
苏州思源房地产经纪有限公司	514,251.81	173,171.75
重庆渝富资本运营集团有限公司	496,425.68	496,425.68
重庆世远房地产经纪有限公司	353,297.52	20,729.61
中交物业服务集团有限公司	163,509.70	-
中交园林（山东）有限公司	150,000.00	-
华润置地（北京）股份有限公司	148,935.52	148,935.52
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	140,009.04	-
深圳碧盛发展有限公司	132,714.84	132,714.84
绿城房屋科技有限公司	127,358.49	75,000.00
中交健康养老产业集团有限公司	100,000.00	100,000.00
北京瑞拓电子技术发展有限公司	100,000.00	100,000.00
北京碧水源科技股份有限公司	100,000.00	100,000.00
中交石油天然气管道工程有限公司	100,000.00	-
中交广航局第五工程有限公司	80,799.98	-
重庆金科房地产开发有限公司	70,000.00	-
重庆唐美房地产开发有限公司	60,000.00	-
中国交通信息科技集团有限公司	54,695.29	100,000.00
浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	50,000.00	200,000.00
中交城市运营管理有限公司	24,320.00	-
绿城建筑科技集团有限公司	20,000.00	-
深圳思源兴业房地产经纪有限公司	15,018.05	18,808.14
北京思源兴业房地产服务集团股份有限公司	10,582.64	118,852.97
中交云南建设投资发展有限公司	1,882.78	-
中交滨江（上海）建设管理有限公司	1,054.53	4,265.03
苏州隼御地产有限公司	-	5,408,484.19
中交机电工程局有限公司	-	1,000,000.00

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	-	960,062.76
中交资产管理有限公司	-	218,160.00
中交雄安城市建设发展有限公司	-	97,293.58
中交（武汉）铁路电化电信工程技术有限公司	-	50,000.00
中国交通建设股份有限公司	-	43,884.00
成都中交花源美庐置业有限公司	-	36,000.00
合计	981,611,336.09	2,405,917,819.80

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

	2023年12月31日	2022年12月31日
长期借款（含一年内到期）		
中交财务有限公司	70,593,105.55	264,455,486.43
租赁负债（含一年内到期）		
中交第四航务工程局有限公司	466,013.54	1,517,348.39
中交地产舟山有限公司	282,332.70	166,666.68
合计	748,346.24	1,684,015.07
长期应付款（含一年内到期）		
中交房地产集团	17,245,854,509.45	16,372,218,021.60
厦门保润房地产开发有限公司	624,000,000.00	-
深圳市卓越商业管理有限公司	541,000,000.00	1,563,697,779.66
厦门润悦雅颂房地产有限公司	483,276,000.00	481,991,638.35
北京毓秀置业有限公司	400,000,000.00	350,000,000.00
厦门中泓房地产有限公司	377,300,000.00	377,300,000.00
合肥和宸房地产开发有限公司	247,500,000.00	247,500,000.00
福州中梁耀房地产开发有限公司	238,728,000.00	238,728,000.00
郑州展腾置业有限公司	194,700,000.00	-
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	80,759,946.73	77,187,234.23
金广文旅产业发展（山东）有限公司	73,648,434.39	69,960,434.40
济南市中控股集团有限公司	73,399,199.99	69,711,200.00
北京铭海置业有限公司	60,301,672.20	-
合肥和冉房地产开发有限公司	59,400,000.00	-
成都中交花源美庐置业有限公司	55,000,000.00	82,042,594.44
中建七局地产集团有限公司	41,263,777.18	73,157,889.88
温州中交梁辉置业有限公司	36,797,578.05	35,023,754.04
常熟中南香缇苑房地产有限公司	34,132,500.00	60,772,500.00

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

中房集团	19,020,000.00	-
中交鼎信	-	100,000,000.00
合计	20,886,081,617.99	20,199,291,046.60

7. 存放关联方的货币资金

	2023年12月31日	2022年12月31日
中交财务有限公司	62,175,572.72	275,965,396.30

十一、 承诺及或有事项

1. 重大承诺事项

于2023年12月31日，本集团已签约但未支付的房地产项目合同金额约为923,115.79万元（2022年12月31日：1,371,938.39万元），将在合同他方履行合同规定的责任与义务后于若干年内支付。

2. 或有事项

	2023年12月31日
对外提供担保形成的或有负债（注1）	2,054,493,489.57
房地产企业为购房者提供按揭贷款担保产生的或有负债（注2）	17,117,657,545.31
合计	19,172,151,034.88

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

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

十二、 资产负债表日后事项

2024年1月10日，本公司发行2024年度第一期中期票据，发行规模不超过10亿元（含10亿元），债券期限为3年期。本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立A股证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。本期债券无担保。

截至本财务报表批准日，本集团资产负债表日后新增银行及关联方借款25.33亿元，归还银行及关联方借款27.89亿元。

2024年4月2日，本公司第九届董事会召开第三十五次会议，批准2023年度利润分配预案，由于本年度公司亏损，未达到《公司章程》规定的现金分红条件，公司董事会从实际情况出发，提出以下利润分配方案：2023年不派发现金红利，不送红股，不以资本公积转增股本。上述预案尚待股东大会批准。

十三、 其他重要事项

1. 分部报告

经营分部

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

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

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

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

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

十三、其他重要事项（续）

1. 分部报告（续）

经营分部（续）

2023年

	房地产开发	物业与租赁	其他	抵销	合计
对外交易收入	32,231,026,229.27	99,946,000.97	137,158,830.85	-	32,468,131,061.09
其中：华中地区	5,593,648,541.91	2,220,692.05	23,096,964.74	-	5,618,966,198.70
华东地区	9,678,731,692.60	3,536,477.85	4,117,868.08	-	9,686,386,038.53
西南地区	3,761,060,461.76	555,467.89	976,102.45	-	3,762,592,032.10
西北地区	2,349,427,319.74	12,138,571.84	9,174,044.25	-	2,370,739,935.83
华南地区	6,057,338,216.40	77,200,200.04	4,478,999.88	-	6,139,017,416.32
华北地区	4,790,819,996.86	4,294,591.30	95,314,851.45	-	4,890,429,439.61
分部间交易收入	-	6,998,632.20	28,003,791.12	(35,002,423.32)	-
合计	32,231,026,229.27	106,944,633.17	165,162,621.97	(35,002,423.32)	32,468,131,061.09
对联营和合营企业的投资收益	(160,542,135.25)	55,749.40	168,913,407.37	-	8,427,021.52
信用减值损失	65,716,879.47	28,852.82	121,249,482.67	-	186,995,214.96
资产减值损失	1,027,003,492.62	-	12,805,623.46	277,463,358.76	1,317,272,474.84
折旧费和摊销费	59,177,817.92	7,622,992.67	23,073,574.49	(2,021,366.91)	87,853,018.17
利润总额	154,269,924.09	52,001,686.83	(1,007,312,513.59)	(4,627,046.89)	(805,667,949.56)

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

所得税费用	696,810,466.63	12,453,925.34	(40,812,670.98)	(1,906,154.79)	666,545,566.20
净利润	(542,540,542.54)	39,547,761.49	(966,499,842.61)	(2,720,892.10)	(1,472,213,515.76)
资产总额	127,114,301,836.37	719,410,913.28	31,662,933,270.20	(36,852,779,019.81)	122,643,867,000.04
负债总额	93,872,062,244.46	285,565,266.89	48,477,487,512.07	(37,666,304,909.93)	104,968,810,113.49
对合营和联营企业的长期股权投资	505,537,533.78	1,157,530.44	4,665,771,282.10	-	5,172,466,346.32
长期股权投资以外的其他非流动资产变化额*	(156,340,368.14)	45,585,147.74	7,827,999.56	(6,999,676.09)	(109,926,896.93)

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

十三、其他重要事项（续）

1. 分部报告（续）

经营分部（续）

2022年

	房地产开发	物业与租赁	其他	抵销	合计
对外交易收入	38,291,697,644.01	56,941,113.73	118,410,039.32	-	38,467,048,797.06
其中：华中地区	3,877,444,904.07	1,744,612.19	3,081,192.06	-	3,882,270,708.32
华东地区	11,261,279,996.20	3,075,773.97	13,258,415.96	-	11,277,614,186.13
西南地区	4,813,205,039.24	-	1,723,496.54	-	4,814,928,535.78
西北地区	4,800,597,018.77	10,377,581.28	4,628,213.35	-	4,815,602,813.40
华南地区	1,362,980,819.79	37,731,719.33	17,332,271.56	-	1,418,044,810.68
华北地区	12,176,189,865.94	4,011,426.96	78,386,449.85	-	12,258,587,742.75
分部间交易收入	-	5,923,932.53	122,359,627.62	(128,283,560.15)	-
合计	38,291,697,644.01	62,865,046.26	240,769,666.94	(128,283,560.15)	38,467,048,797.06
对联营和合营企业的投资收益	(187,476,955.47)	(5,017,290.31)	172,314,588.86	-	(20,179,656.92)
信用减值损失	87,069,424.66	40,112.78	187,488,168.55	-	274,597,705.99
资产减值损失	766,762,940.57	-	2,588,426.79	(201,350,375.53)	568,000,991.83
折旧费和摊销费	75,293,543.09	4,373,714.73	22,884,481.54	(3,744,044.96)	98,807,694.40
利润总额	2,524,099,412.01	14,020,223.47	(1,360,592,980.89)	1,005,025,493.11	2,182,552,147.70

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

所得税费用	893,340,404.14	4,474,883.00	4,124,736.31	258,283,803.74	1,160,223,827.19
净利润	1,630,759,007.87	9,545,340.47	(1,364,717,717.20)	746,741,689.37	1,022,328,320.51
资产总额	140,722,682,759.79	650,982,284.98	43,640,566,000.50	(47,707,017,864.76)	137,307,213,180.51
负债总额	107,031,106,370.84	253,070,322.56	59,249,264,978.27	(48,267,473,831.91)	118,265,967,839.76
对合营和联营企业的长期股权投资	654,418,043.50	1,101,781.04	4,566,284,354.00	-	5,221,804,178.54
长期股权投资以外的其他非流动资产变化额*	(946,100,928.76)	28,925,348.45	(13,089,725.31)	4,745,086.99	(925,520,218.63)

* 长期股权投资以外的其他非流动资产不包括金融资产和递延所得税资产

十三、 其他重要事项（续）

1. 分部报告（续）

其他信息

本集团对外交易收入全部来源于中国大陆，非流动资产全部位于中国大陆。
本集团2023年和2022年无来自某一单个客户的收入达到或超过本集团收入的10%。

十四、 公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

应收账款信用期通常为1个月至6个月。应收账款并不计息。

应收账款的账龄分析如下：

	2023年12月31日	2022年12月31日
5年以上	218,825.99	218,825.99
减：坏账准备	218,825.99	218,825.99
合计	-	-

于2023年12月31日，对应收账款按信用风险特征组合—账龄分析法计提坏账准备如下：

账龄	账面余额	减值准备	计提比例（%）
5年以上	218,825.99	218,825.99	100.00

应收账款坏账准备的变动如下：

	2023年	2022年
年初及年末余额	218,825.99	218,825.99

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款

	2023年12月31日	2022年12月31日
应收利息	212,545,513.90	138,273,327.50
应收股利	1,062,000,000.00	1,062,000,000.00
其他应收款	24,772,866,608.20	23,140,402,567.75
合计	26,047,412,122.10	24,340,675,895.25

应收利息

	2023年12月31日	2022年12月31日
关联方借款利息	236,090,106.25	147,555,856.97
减：坏账准备	23,544,592.35	9,282,529.47
合计	212,545,513.90	138,273,327.50

2023年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
		(%)		(%)	
正常风险组合 (注1)	212,182,095.63	89.87	159,311.60	0.08	212,022,784.03
单项计提坏账准备 (注2)	23,908,010.62	10.13	23,385,280.75	97.81	522,729.87
合计	236,090,106.25	100.00	23,544,592.35	9.97	212,545,513.90

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

应收利息（续）

2022年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
		(%)		(%)	
正常风险组合 (注1)	107,181,802.25	72.64	186,055.59	0.17	106,995,746.66
单项计提坏账准备 (注2)	40,374,054.72	27.36	9,096,473.88	22.53	31,277,580.84
合计	147,555,856.97	100.00	9,282,529.47	6.29	138,273,327.50

注1：正常风险组合，除单项计提信用损失准备的应收利息以外的客户，结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，按账龄分析法对本组合的应收利息计提信用损失准备。

注2：单项计提信用损失准备的应收利息是指信用风险已显著变化且单独进行减值测试的应收利息，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备。

于2023年12月31日，按组合计提坏账准备的应收利息情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例 (%)
正常风险组合	212,182,095.63	159,311.60	0.08

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

应收利息（续）

单项计提坏账准备的应收利息情况如下：

	2023年			计提理由	2022年	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)		账面余额	坏账准备
郑州滨悦房地产开发有限公司	23,908,010.62	23,385,280.75	97.81	债务人经营成果低于预期	14,143,333.36	8,015,053.92
杭州康欣置业有限公司	-	-	-	债务人经营成果低于预期	26,230,721.36	1,081,419.96
合计	23,908,010.62	23,385,280.75	97.81		40,374,054.72	9,096,473.88

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

应收利息（续）

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

	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第三阶段 整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
年初余额	186,055.59	9,096,473.88	9,282,529.47
本年计提	99,459.87	15,370,226.83	15,469,686.70
本年收回	(126,203.86)	(1,081,419.96)	(1,207,623.82)
年末余额	159,311.60	23,385,280.75	23,544,592.35

应收利息坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年收回	年末余额
正常风险组合	186,055.59	99,459.87	(126,203.86)	159,311.60
单项计提坏账准备	9,096,473.88	15,370,226.83	(1,081,419.96)	23,385,280.75
合计	9,282,529.47	15,469,686.70	(1,207,623.82)	23,544,592.35

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

应收股利

	2023年12月31日	2022年12月31日
中交地产（苏州）有限公司	560,000,000.00	560,000,000.00
中交地产产业发展有限公司	158,560,000.00	158,560,000.00
中交地产投资（上海）有限公司	116,000,000.00	116,000,000.00
其他子公司	227,440,000.00	227,440,000.00
合计	1,062,000,000.00	1,062,000,000.00

于2023年12月31日，重要的账龄超过1年的应收股利，均为中交地产下属子公司，未收回的原因为本公司尚未领取股利。

其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2023年12月31日	2022年12月31日
6个月至1年	9,874,574,889.87	13,101,170,483.99
1年至2年	10,020,780,849.80	9,568,103,029.35
2年至3年	4,580,140,569.90	361,648,888.83
3年至4年	331,948,888.83	270,150,000.00
4年至5年	270,150,000.00	154,590,000.00
5年以上	163,027,030.82	8,437,030.82
小计	25,240,622,229.22	23,464,099,432.99
减：其他应收款坏账准备	467,755,621.02	323,696,865.24
合计	24,772,866,608.20	23,140,402,567.75

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

其他应收款账面余额按性质分类如下：

	2023年12月31日	2022年12月31日
应收关联方款项	25,207,842,539.09	23,431,770,477.99
押金及保证金	19,149,346.07	3,424,807.62
代垫款	836,904.55	19,103,400.00
其他	12,793,439.51	9,800,747.38
合计	25,240,622,229.22	23,464,099,432.99

2023年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
低风险组合（注1）	24,037,076,717.64	95.24	5,014,180.69	0.02	24,032,062,536.95
正常风险组合（注2）	13,632,594.06	0.05	8,475,480.82	62.17	5,157,113.24
单项计提坏账准备 （注3）	1,189,912,917.52	4.71	454,265,959.51	38.18	735,646,958.01
合计	25,240,622,229.22	100.00	467,755,621.02	1.85	24,772,866,608.20

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

2022年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
		(%)		(%)	
低风险组合 (注1)	22,282,628,493.39	94.96	6,686,281.83	0.03	22,275,942,211.56
正常风险组合 (注2)	13,802,997.37	0.06	8,475,480.82	61.40	5,327,516.55
单项计提坏账准备 (注3)	1,167,667,942.23	4.98	308,535,102.59	26.42	859,132,839.64
合计	23,464,099,432.99	100.00	323,696,865.24	1.38	23,140,402,567.75

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

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

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

于2023年12月31日，按组合计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例 (%)
低风险组合	24,037,076,717.64	5,014,180.69	0.02

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

正常风险组合	13,632,594.06	8,475,480.82	62.17
合计	24,050,709,311.70	13,489,661.51	0.06

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

单项计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	2023年			2022年		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由	账面余额	坏账准备
中交富力（北京）置业有限公司	450,000,000.00	195,409,140.74	43.42	债务人经营成果 低于预期	450,000,000.00	137,500,000.00
佛山香颂置业有限公司	371,857,602.36	157,933,570.93	42.47	债务人经营成果 低于预期	359,193,491.95	152,490,600.00
佛山中交房地产开发有限公司	245,996,849.26	100,465,528.59	40.84	债务人经营成果 低于预期	236,415,984.38	18,309,736.15
郑州滨悦房地产开发有限公司	122,058,465.90	457,719.25	0.38	债务人经营成果 低于预期	122,058,465.90	234,766.44
合计	1,189,912,917.52	454,265,959.51			1,167,667,942.23	308,535,102.59

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

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

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第三阶段 整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
年初余额	6,728,531.79	316,968,333.45	323,696,865.24
本年计提	757,386.43	145,730,856.92	146,488,243.35
本年转回	(2,429,487.57)	-	(2,429,487.57)
年末余额	5,056,430.65	462,699,190.37	467,755,621.02

本年影响损失准备变动的其他应收款账面余额主要变动包括：（1）新增关联方款项9,859,201,558.18元，导致账面余额增加42.02%，并相应导致未来12个月预期信用损失的增加；（2）终止确认关联方款项8,083,129,497.09元，导致账面余额减少34.45%，并相应导致未来12个月预期信用损失的减少；（3）终止确认应收其他单位款项14,922,596.55元导致账面余额减少0.06%，并相应导致对应的未来12个月预期信用损失及整个存续期信用损失的减少。

其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年收回或转回	年末余额
低风险组合	6,686,281.83	757,386.43	(2,429,487.57)	5,014,180.69
正常风险组合	8,475,480.82	-	-	8,475,480.82
单项计提坏账准备	308,535,102.59	145,730,856.92	-	454,265,959.51
合计	323,696,865.24	146,488,243.35	(2,429,487.57)	467,755,621.02

十四、 公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

于2023年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款余额合计数的比例 (%)	性质	账龄	坏账准备年末余额
华通置业有限公司	1,906,803,645.98	7.55	应收关联方款项	12个月以内	-
	3,975,684,360.42	15.75	应收关联方款项	1至2年	-
	197,490,775.38	0.78	应收关联方款项	2至3年	-
深圳中交房地产有限公司	176,892,439.05	0.70	应收关联方款项	12个月以内	-
	1,329,101,256.61	5.27	应收关联方款项	1至2年	-
	1,175,672,743.75	4.66	应收关联方款项	2至3年	-
重庆中交西北置业有限公司	512,329,278.82	2.03	应收关联方款项	12个月以内	-
	1,426,068,068.37	5.65	应收关联方款项	1至2年	-
	415,799,116.37	1.65	应收关联方款项	2至3年	-
中交(天津)置业有限公司	242,256,391.15	0.96	应收关联方款项	12个月以内	-
	363,804,913.97	1.44	应收关联方款项	1至2年	-
	1,227,665,815.94	4.86	应收关联方款项	2至3年	-
中交美庐(杭州)置业有限公司	451,249,877.65	1.79	应收关联方款项	12个月以内	-
	958,491,413.91	3.80	应收关联方款项	1至2年	-
合计	14,359,310,097.37	56.89			-

3. 长期股权投资

	2023年12月31日	2022年12月31日
子公司(1)	10,428,547,141.62	10,389,047,141.62
合营企业(2)	257,887,177.80	277,740,579.64
联营企业(3)	808,987,788.97	796,542,385.75
小计	11,495,422,108.39	11,463,330,107.01
减：减值准备(4)	214,231,340.22	214,231,340.22
合计	11,281,190,768.17	11,249,098,766.79

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

十四、 公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

(1) 子公司：

2023年

	年初余额	增加投资	年末余额	本年宣告分派股利
中交地产产业发展有限公司	256,693,417.58		256,693,417.58	-
中交地产投资（上海）有限公司	570,007,981.94		570,007,981.94	-
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	270,641,136.91		270,641,136.91	-
湖南修合地产实业有限责任公司	58,546,232.32		58,546,232.32	-
中交地产（苏州）有限公司	912,581,630.00		912,581,630.00	-
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	332,000,000.00		332,000,000.00	-
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	70,000,000.00		70,000,000.00	-
中房（天津）置业有限公司	51,000,000.00		51,000,000.00	-
重庆中交西南置业有限公司	147,500,000.00		147,500,000.00	-
中交（宁波）置业有限公司	28,000,000.00		28,000,000.00	13,160,000.00
苏州华投投资有限公司	46,500,000.00		46,500,000.00	-
惠州中交地产开发有限公司	16,463,310.00		16,463,310.00	-
中交温州置业有限公司	3,500,000.00		3,500,000.00	12,285,000.00
昆明中交金汇置业有限公司	39,000,000.00		39,000,000.00	-
华通置业有限公司	619,935,373.67		619,935,373.67	-
深圳中交房地产有限公司	48,000,000.00	9,500,000.00	57,500,000.00	-
中交美庐（杭州）置业有限公司	200,000,000.00		200,000,000.00	-
宁波中交美郡置业有限公司	49,625,000.00		49,625,000.00	-
中交房地产管理集团有限公司	654,480,705.33		654,480,705.33	-
宁波中交美庐置业有限公司	69,800,000.00		69,800,000.00	-
中交城市发展（山东）有限公司	19,105,789.34		19,105,789.34	-
粤东中交地产（惠州）有限公司	99,500,000.00		99,500,000.00	-
中交（长沙）置业有限公司	203,600,000.00		203,600,000.00	-
昆明中交东盛房地产有限公司	100,063,810.00		100,063,810.00	-
合肥中交房地产开发有限公司	120,000,000.00		120,000,000.00	-
重庆肃品房地产开发有限公司	52,500,000.00		52,500,000.00	54,005,000.00
中交华创地产（苏州）有限公司	480,000,000.00		480,000,000.00	-
中交地产（郑州）有限公司	16,000,000.00	30,000,000.00	46,000,000.00	-
重庆美宸房地产开发有限公司	39,680,000.00		39,680,000.00	-
昆明中交熙盛房地产有限公司	359,600,000.00		359,600,000.00	-
重庆中交云栖美庐置业有限公司	19,900,000.00		19,900,000.00	-
广西中交城市投资发展有限公司	103,864,920.33		103,864,920.33	-
中交贵州房地产有限公司	385,000,000.00		385,000,000.00	-

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

重庆中交西园雅集置业有限公司	407,513,891.20		407,513,891.20	-
武汉锦绣雅郡置业有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	-
西安沣河映象置业有限公司	200,000,000.00		200,000,000.00	-
郑州祥悦房地产开发有限公司	60,036,000.00		60,036,000.00	-
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	910,000,000.00		910,000,000.00	-
重庆中交西北置业有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00	-
云南碧清房地产开发有限公司	2,313,411.00		2,313,411.00	-
中交（云南）房地产开发有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00	-
怒江碧桂园房地产开发有限公司	6,002,532.00		6,002,532.00	-
河北雄安启晨置业有限公司	770,000,000.00		770,000,000.00	-
中交雄安产业发展有限公司	1,230,092,000.00		1,230,092,000.00	-
长沙金拾通达房地产开发有限公司	150,000,000.00		150,000,000.00	-
合计	10,389,047,141.62	39,500,000.00	10,428,547,141.62	79,450,000.00

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

十四、 公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

（2） 合营企业：

2023年

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动		年末余额	年末减值准备
			权益法下投资损益	宣告现金股利		
杭州康欣置业有限公司	100,000,000.00	62,111,436.19	(200,029.14)	-	61,911,407.05	-
长沙金地金泰置业有限公司	97,020,000.00	126,183,579.97	119,499.17	-	126,303,079.14	-
佛山中交房地产开发有限公司	90,000,000.00	6,819,378.77	-	-	6,819,378.77	(6,819,378.77)
佛山香颂置业有限公司	90,000,000.00	-	-	-	-	-
中交富力（北京）置业有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-
成都中交花源美庐置业有限公司	50,000,000.00	82,626,184.71	227,128.13	(20,000,000.00)	62,853,312.84	-
合计	477,020,000.00	277,740,579.64	146,598.16	(20,000,000.00)	257,887,177.80	(6,819,378.77)

中交地产股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

十四、 公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

（3） 联营企业：

2023年

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动	年末余额
			权益法下投资损益	
四川雅恒房地产开发有限公司	100,000,000.00	10,482,904.25	(4,436,557.43)	6,046,346.82
厦门润悦雅颂房地产有限公司	213,759,000.00	441,017,587.08	22,820,075.73	463,837,662.81
郑州滨悦房地产开发有限公司	8,000,000.00	-	-	-
合肥金中京湖房地产开发有限公司	349,241,439.68	345,041,894.42	(5,938,115.08)	339,103,779.34
合计	671,000,439.68	796,542,385.75	12,445,403.22	808,987,788.97

十四、 公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

（4） 长期股权投资减值准备的情况：

2023年

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

十四、 公司财务报表主要项目注释（续）

4. 营业收入及成本

	2023年		2022年	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	222,048,365.66	-	121,531,378.00	-

营业收入分解信息如下：

报告分部	2023年	2022年
商品类型		
咨询服务收入	214,660,830.64	119,267,227.08
担保收入	7,387,535.02	2,264,150.92
合计	222,048,365.66	121,531,378.00
商品转让的时间		
在某一时段内转让	222,048,365.66	121,531,378.00

5. 投资收益

	2023年	2022年
成本法核算的长期股权投资取得股利产生的投资收益	79,450,000.00	776,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	11,425,765.39	252,679,549.60
合计	90,875,765.39	1,028,679,549.60

一、 非经常性损益明细表

	金额
非流动性资产处置损益	2,637,878.51
计入当年损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对损益产生持续影响的政府补助除外）	413,242.36
计入当年损益的对非金融企业收取的资金占用费	64,869,526.96
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,081,419.96
债务重组损益	26,557,969.86
受托经营取得的托管费收入	8,627,830.18
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(4,302,026.93)
合计	99,885,840.90
减：所得税影响	21,742,616.86
减：少数股东权益影响（税后）	31,971,307.96
归属于母公司股东的非经常性损益	46,171,916.08

本集团对非经常性损益项目的确认按照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》（证监会公告[2023]65 号）的规定执行。

二、 净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本	稀释
归属于公司普通股股东的净利润	(68.21)	(2.41)	(2.41)
扣除非经常损益后归属于公司普通股股东的净利润	(70.09)	(2.47)	(2.47)

中交地产股份有限公司董事会
2024 年 4 月 3 日