

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



Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 17, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza, 1 East Chang An Avenue
Dongcheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼17层
邮政编码: 100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000
Fax 传真: +86 10 8518 8298
ey.com

审计报告

安永华明（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）



王静

中国注册会计师：王 静
（项目合伙人）



章芳

中国注册会计师：章 芳

中国 北京

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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中原地产股份有限公司
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
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:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
合并利润表
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)
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：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交地产股份有限公司
合并股东权益变动表
2023年度

人民币元

2023年度

	股本	资本公积	归属于母公司股东权益			未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计
			其他综合收益	盈余公积					
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：

主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
合并股东权益变动表(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	-	-	(2,175,403.86)	-	33,939,531.69	31,764,127.83	988,388,788.82	1,020,152,916.65
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	679,755,000.00	679,755,000.00
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	16,714,785.86	16,714,785.86
1. 股东投入的资本	-	-	-	-	-	-	11,769,395.55	(7,304,261.99)
2. 收购子公司	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 与少数股东权益性交易	-	4,465,133.56	-	-	-	4,465,133.56	-	4,465,133.56
4. 其他	-	25,802,541.68	-	-	-	25,802,541.68	-	25,802,541.68
(三) 利润分配	-	-	-	1,426,973.19	(1,426,973.19)	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	(27,817,347.56)	(27,817,347.56)	(612,025,000.00)	(639,842,347.56)
2. 分配现金股利和利润	-	-	-	-	-	-	-	-
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：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中文地产股份有限公司
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：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
合并现金流量表（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			
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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
 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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
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：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中文地产股份有限公司
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：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
 股东权益变动表
 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	-	-	-	-	(6,954,336.89)	(6,954,336.89)
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：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交地产股份有限公司
 股东权益变动表 (续)
 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					(1,426,973.19)	-
1. 提取盈余公积				1,426,973.19	(27,817,347.56)	(27,817,347.56)
2. 分配现金股利和利润				-	-	-
(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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
现金流量表
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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分


 中文地产股份有限公司
 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：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

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地产股份有限公司。

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

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

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

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

	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 未来12个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	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	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	
苏州金闾诚置业有限公司	80,529,000.00	1.76	应收关联方款项	5年以上	2,624,999.29
	368,918,565.78	8.05		2至3年	
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	
北京茂康企业管理有限公司	254,800,000.00	5.56	应收关联方款项	2至3年	60,185,212.33
	257,720,817.49	5.63		2至3年	
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
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	-
嘉兴湖畔春晓花园	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	-

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：（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
长沙中交凤鸣花语园	2022年5月	2024年12月	21.44亿元	938,818,823.40	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	-
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	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

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	-
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	-

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
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	-
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	-
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
重庆翰粼天辰	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
重庆铭秉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)
成都睿迹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	-

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

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。

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 元/股	2022年 元/股
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
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%

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	同一控制下 企业合并
中交地产武汉开发有限公司	武汉	房地产开发	-	51.00	同一控制下 企业合并
中交地产大丰有限公司	大丰	房地产开发	-	100.00	同一控制下 企业合并
中交（天津）置业有限公司	天津	房地产开发	-	100.00	设立
武汉中交德禄香颂置业有限公司	武汉	房地产开发	-	53.00	设立
中交地产（海口）有限公司	海口	房地产开发	-	61.00	非同一控制下 企业合并
中交昆明置业有限公司	昆明	房地产开发	-	73.00	设立
中交（嘉兴）置业有限公司	嘉兴	房地产开发	-	100.00	设立
中交地产舟山置业有限公司	舟山	房地产开发	-	51.00	设立
中交地产舟山开发有限公司	舟山	房地产开发	-	50.75	设立
中交祥松置业无锡有限公司（注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 企业合并
厦门润昀房地产开发有限公司	厦门	房地产开发	-	51.00	设立
惠州中交置业有限公司	惠州	房地产开发	-	99.96	设立
惠州中交雅颂置业有限公司	惠州	房地产开发	-	99.95	设立
中交美庐（杭州）置业有限公司	杭州	房地产开发	100.00	-	设立
慈溪中交港城置业有限公司	慈溪	房地产开发	-	99.95	设立
中交美庐（绍兴）置业有限公司	绍兴	房地产开发	-	99.95	设立
中交花创（绍兴）置业有限公司	绍兴	房地产开发	-	100.00	非同一控制下 企业合并
宁波中交美郡置业有限公司	宁波	房地产开发	99.25	-	设立
粤东中交地产（惠州）有限公司	惠州	房地产开发	99.50	-	设立
宁波中交美庐置业有限公司	宁波	房地产开发	69.80	-	设立
中交房地产管理集团有限公司	北京	项目投资管理及 代建服务	100.00	-	同一控制下 企业合并
中交石家庄房地产开发有限公司	石家庄	房地产开发	-	51.00	设立
中交地产青岛城阳置业有限公司	青岛	房地产开发	-	100.00	设立
中交（杭州）投资有限公司	杭州	房地产开发	-	100.00	设立
重庆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
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
武汉锦绣嘉合置业有限公司	武汉	房地产开发	-	51.00	设立
武汉锦绣雅和置业有限公司	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
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
长沙金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
成都睿迹城市建设开发有限公司	成都	房地产开发	3,076.92	-	34.98	权益法
郑州展腾置业有限公司	郑州	房地产开发	100,000.00	-	33.00	权益法
金华雅郡置业有限公司	金华	房地产开发	20,500.00	-	48.93	权益法
北京铭海置业有限公司（注2）	北京	房地产开发	280,000.00	-	10.00	权益法
中龙智慧科技服务（深圳）有限公司	深圳	物业管理	200.00	-	49.00	权益法
厦门悦盈企业咨询有限公司	厦门	企业管理	298,800.00	-	32.00	权益法
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					
（含一年内到期）	1,863,000,384.56	913,174,794.52	1,886,326,794.52	-	4,662,501,973.60
长期应付款					
（含一年内到期）	2,290,454,255.30	18,140,454,661.15	3,737,499,420.59	-	24,168,408,337.04
合计	62,013,213,411.91	32,917,499,273.58	14,866,178,083.41	1,254,715,809.53	111,051,606,578.43

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 增加/（减少）	税前利润 增加/（减少）
人民币	100	(233,513,289.01)

2022年12月31日	基点 增加/（减少）	税前利润 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 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
其他权益工具投资	-	-	56,855,490.77	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 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
其他权益工具投资	-	-	53,323,085.00	53,323,085.00

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 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
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 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
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 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)
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 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)
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
中交中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

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
昆明众森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
苏州隽泽房地产开发有限公司	子公司的其他股东
国投泰康信托有限公司	子公司的其他股东
常熟市城市经营投资有限公司	子公司的其他股东
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
北京路劲隽御房地产开发有限公司	子公司其他股东的控股股东
上海容承企业管理有限公司	子公司其他股东的控股股东
广州市城市建设开发有限公司	子公司其他股东的控股股东
深圳市卓越商业管理有限公司	子公司其他股东的控股股东
中建七局第一建筑有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
华润置地（北京）股份有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
苏州隽御地产有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
南京隽耀房地产开发有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
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	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
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	-
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

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	
		158,610,000.00	2021/3/25	2029/3/15	否
	武汉嘉秀房地产开发有限公司（注3）	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
		112,976,260.39	2022/1/26	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	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
	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
	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
厦门润悦雅颂房地产有限公司	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
温州中交梁辉置业有限公司	13,000,000.00	2021/10/27	2024/10/26
	7,800,000.00	2021/12/3	2024/10/26
	3,900,000.00	2021/12/30	2024/10/26
	8,580,000.00	2022/1/25	2024/10/26
长沙金地金泰置业有限公司	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
	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
中建七局地产集团有限公司	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
	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
厦门中泓房地产有限公司	85,750,000.00	2022/3/31	2025/3/31
	110,250,000.00	2022/5/27	2025/5/27
	49,000,000.00	2022/6/24	2025/6/24
	49,000,000.00	2022/8/23	2025/8/23
	24,500,000.00	2022/9/19	2025/9/19
	19,600,000.00	2022/11/25	2025/11/24
	19,600,000.00	2022/12/5	2025/12/4
	19,600,000.00	2022/10/28	2025/10/27
常熟市城市经营投资有限公司	172,000,000.00	2022/9/30	2023/3/1
	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
中交财务有限公司	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
	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
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

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

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

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

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

2022年（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	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
	180,000.00	2022/5/13	2022/11/10
	1,000,000.00	2022/6/15	2022/11/10
	19,250,000.00	2022/6/15	2023/5/12
	1,000,000.00	2022/6/15	2023/11/13
	46,250,000.00	2022/6/15	2024/5/13
中交财务有限公司	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
	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
中交房地产集团	60,000,000.00	2019/9/9	2024/7/8
	81,600,000.00	2021/6/18	2022/6/9
	146,200,000.00	2021/6/18	2022/6/20
	51,000,000.00	2021/6/18	2022/9/19
	771,381,658.56	2021/6/18	2024/6/17
	29,970,000.00	2021/6/18	2022/3/14
	34,965,000.00	2021/6/18	2022/5/29
	9,990,000.00	2021/6/18	2022/8/29
	19,980,000.00	2021/6/18	2022/10/12
	25,974,000.00	2021/6/18	2022/11/22
	10,489,500.00	2021/6/18	2022/12/27
	257,164,799.68	2021/6/18	2024/6/17
	580,000,000.00	2022/1/13	2024/1/13
	3,700,000,000.00	2022/3/31	2022/3/31
	300,000,000.00	2022/3/31	2024/3/31
	400,000,000.00	2022/5/18	2024/5/18
	750,000,000.00	2022/5/20	2024/5/20
	350,000,000.00	2022/5/26	2024/5/26

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

2022年（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	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
北京领华房地产开发有限公司	40,800,000.00	2021/6/18	2022/6/9
	484,290,829.28	2021/6/18	2022/6/10
	120,000,000.00	2021/6/18	2022/3/14
	140,000,000.00	2021/6/18	2022/5/29
	1,295,688,887.60	2021/6/18	2022/5/30

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
	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
四川雅恒房地产开发有限公司	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
	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
中交富力（北京）置业有限公司	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
	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
苏州金闾诚置业有限公司	481,618,565.78	2022/12/25	2023/6/24
	24,500,000.00	2023/6/25	2023/7/5
	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

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

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
	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
郑州滨悦房地产开发有限公司	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
	72,100,000.00	2022/5/26	2022/11/25
北京茂康企业管理有限公司	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
	90,000,000.00	2022/6/6	2023/6/5
中交云南建设投资发展有限公司	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
	100,800,000.00	2022/6/6	2023/6/5
	100,800,000.00	2023/6/6	2024/6/5
安宁金城华辉房地产开发有限公司	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
	6,000,000.00	2022/7/15	2023/1/18
	980,000.00	2022/7/15	2023/2/14
北京金地致远企业管理咨询有限公司	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
	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
华润置地控股有限公司	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
	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
重庆市金科宸居置业有限公司	1,497,000.00	2022/12/24	2023/4/19
	38,423,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	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
重庆金科房地产开发有限公司	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
	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	
厦门大唐房地产集团有限公司	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
	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	
重庆葆和房地产开发有限公司	24,485,000.00	2022/12/11	2023/4/6
	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
	68,169,086.66	2023/12/11	2024/12/10
重庆铭秉房地产开发有限公司	71,583,256.80	2022/12/11	2023/6/10
	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
	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
	98,000,000.00	2022/9/16	2023/9/15
	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
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	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
	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
	苏州隽泽房地产开发有限公司	98,000,000.00	2022/9/6
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
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

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

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

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2022年（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
武汉嘉秀房地产开发有限公司	63,700,000.00	2021/6/29	2022/1/6
	24,500,000.00	2021/6/29	2022/5/9
	24,500,000.00	2021/6/29	2022/5/19
	254,800,000.00	2021/6/29	2022/6/28
	254,800,000.00	2022/6/29	2022/12/28
	254,800,000.00	2022/12/29	2023/6/28
	24,500,000.00	2022/12/15	2023/12/14
中交花创（绍兴）置业有限公司	282,557,004.00	2022/4/20	2022/6/28
	23,492,996.00	2021/7/1	2022/4/17
	271,476,337.00	2021/7/1	2022/6/29
	39,200,000.00	2021/7/6	2022/1/20
	19,600,000.00	2021/7/6	2022/3/31
	25,507,004.00	2021/7/6	2022/4/17
佛山中交房地产开发有限公司	14,211,000.00	2021/12/17	2022/6/16
	14,211,000.00	2022/6/17	2022/12/16
	14,211,000.00	2022/12/17	2023/6/16
	3,789,600.00	2022/1/28	2023/1/27
	3,079,100.00	2022/6/28	2023/6/27
	209,630,000.00	2022/9/16	2023/9/15
	1,886,500.00	2022/10/25	2023/10/24
	1,941,201.90	2022/11/18	2023/11/17
佛山香颂置业有限公司	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
	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
	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
安宁金域华辉房地产开发有限公司	67,200,000.00	2021/10/16	2022/10/14
	67,200,000.00	2022/10/15	2023/10/14
	17,760,000.00	2021/4/26	2022/1/20
	15,840,000.00	2021/4/26	2022/4/25
	15,840,000.00	2022/4/26	2023/4/25

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2022年（续）

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

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
重庆市金科宸居置业有限公司	39,920,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	39,920,000.00	2022/9/24	2022/12/23
	39,920,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	9,980,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	9,980,000.00	2022/9/24	2022/12/23
	9,980,000.00	2022/12/24	2023/12/23

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2022年（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	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
	71,583,256.80	2022/6/11	2022/12/10
	71,583,256.80	2022/12/11	2023/6/10
	47,652,000.00	2021/6/11	2022/6/10
	47,652,000.00	2022/6/11	2022/12/10
重庆铭秉房地产开发有限公司	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
金地（集团）股份有限公司	29,000,000.00	2020/11/26	2022/12/26
	59,160,000.00	2021/1/29	2022/12/26
	45,240,000.00	2021/1/29	2024/1/28
	58,000,000.00	2021/3/1	2024/2/29
	14,500,000.00	2021/4/22	2024/4/21
	29,000,000.00	2021/7/12	2024/7/11
	26,100,000.00	2021/9/23	2024/9/22
	29,000,000.00	2021/12/20	2024/12/19
	63,488,700.00	2022/1/1	2022/5/4
	99,042,372.00	2022/1/1	2022/12/20
	99,042,372.00	2022/12/21	2023/6/20
	208,935,540.00	2022/1/1	2023/8/6
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	13,621,212.00	2022/1/1	2023/6/20
	2,096,589.26	2022/1/1	2023/8/9
	3,380,279.31	2022/1/1	2023/9/8
	408,541,642.77	2022/1/7	2024/1/6
	3,887,119.44	2022/1/14	2024/1/13
	11,449,177.92	2022/2/23	2024/2/22

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2022年（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	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
厦门保润房地产开发有限公司	15,360,000.00	2022/6/7	2022/12/1
	38,400,000.00	2022/6/7	2022/12/4
	96,000,000.00	2022/6/7	2022/12/21
	134,400,000.00	2022/6/7	2022/12/28
	17,819,856.00	2022/6/7	2022/12/29
	30,180,144.00	2022/6/14	2022/12/29
	27,611,856.00	2022/6/14	2023/6/13
	9,600,000.00	2022/9/22	2023/9/21
苏州华虞地产有限公司	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
南京隽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
北京路劲隽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
安宁金城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
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	-	-
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

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				
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

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	-	321,364.83	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
重庆铭秉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
中交物业服务集团有限公司	330,000.00	-
苏州隼御地产有限公司	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

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
南京隼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
昆明众森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
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)
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
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
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			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
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	-
重庆鼎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	-
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

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)

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 权益法下投资损益	年末余额
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)