
中交房地产集团有限公司
公司债券年度报告
（2021 年）

二〇二二年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

一、筹资压力较大的风险

随着房地产业务的增长和经营规模的扩大，对公司的融资能力提出了更高的要求。近年来，房地产行业融资渠道相对狭窄，同时房地产企业融资渠道受宏观调控政策的影响较大。未来发行人在建、拟建的房地产项目以及拟新获取的土地储备对资金的需求量仍然较大，公司可能会面临阶段性现金流量不足和资金周转压力。如果发行人不能有效拓展融资渠道或融资环境出现恶化，公司将面临较大的筹资风险。

二、未来资金支出压力较大的风险

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

三、宏观经济、行业周期的风险

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

四、信贷政策变化的风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直是影响房地产行业发展的关键因素之一。因此，贷款基准利率、存款准备金率、房地产开发贷款政策和购房按揭贷款政策将对房地产业发展产生重大影响。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	15
第二节 债券事项.....	17
一、 公司信用类债券情况.....	17
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	20
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	20
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	21
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	22
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	22
七、 中介机构情况.....	22
第三节 报告期内重要事项.....	23
一、 财务报告审计情况.....	23
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	23
三、 合并报表范围调整.....	26
四、 资产情况.....	26
五、 负债情况.....	28
六、 利润及其他损益来源情况.....	29
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	30
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	30
九、 对外担保情况.....	30
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	31
十一、 向普通投资者披露的信息.....	31
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	31
一、 发行人为可交换债券发行人.....	31
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	31
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	31
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	31
五、 其他特定品种债券事项.....	31
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	31
第六节 备查文件目录.....	33
财务报表.....	35
附件一： 发行人财务报表.....	35

释义

公司、本公司、中交房地产集团、本集团、发行人	指	中交房地产集团有限公司
《公司章程》	指	《中交房地产集团有限公司章程》
16 中交债	指	公司承继的中交地产有限公司 2016 年公司债券
16 中交 01	指	公司承继的中交地产有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）
21 交房 01	指	中交房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
22 交房 01	指	中交房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本报告	指	公司根据有关法律、法规要求、定期披露的《中交房地产集团有限公司公司债券年度报告（2021 年）》
募集说明书	指	《中交地产有限公司公开发行 2016 年公司债券募集说明书（面向合格投资者）》、《中交地产有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》、《中交房地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》、《中交房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》、《中交房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
主承销商	指	中信证券股份有限公司
债券受托管理人	指	中信证券股份有限公司
存续期管理机构	指	中信证券股份有限公司、中国农业银行股份有限公司
信用评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
中交集团	指	中国交通建设集团有限公司
中交置业	指	中交置业有限公司
中交地产	指	中交地产股份有限公司
绿城中国	指	Greentown China Holding Limited
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
交易日	指	上交所的营业日
投资者、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的主体
本息	指	本次债券的本金和/或利息
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
《公司法》	指	由全国人民代表大会常务委员会发布的，于 2014 年 3 月 1 日生效的《中华人民共和国公司法》
上年同期/上期	指	2020 年 1-12 月
报告期/本期	指	2021 年 1-12 月
报告期末	指	2021 年 12 月 31 日

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	中交房地产集团有限公司
中文简称	中交房地产
外文名称（如有）	CCCCG REAL ESTATE GROUP CO.,LTD
外文缩写（如有）	CCCCGREG
法定代表人	芮捷
注册资本（万元）	500,000.00
实缴资本（万元）	285,000.00
注册地址	北京市 西城区德外大街 5 号 2 号楼八-九层
办公地址	北京市 西城区德外大街 5 号 2 号楼
办公地址的邮政编码	100088
公司网址（如有）	http://www.cccgreg.com
电子信箱	-

二、信息披露事务负责人

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

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

□适用 √不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

□适用 √不适用

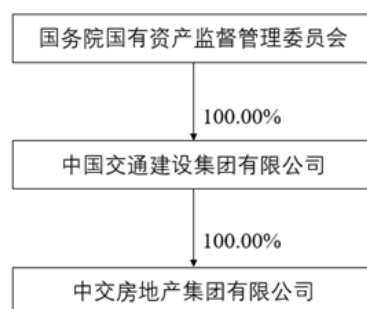
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：中国交通建设集团有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0.00

报告期末实际控制人名称：国务院国有资产监督管理委员会

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



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

□适用 √不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

√发生变更 □未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
董事	芮捷	董事长及法定代表人	2021 年 2 月 22 日	2021 年 4 月 26 日
董事	张世文	原董事	2021 年 2 月 22 日	2021 年 4 月 26 日
董事	彭碧宏	原董事长	2021 年 2 月 22 日	2021 年 4 月 26 日
董事	单会川	董事	2021 年 8 月 1 日	2022 年 2 月 17 日
董事	赵宏	董事	2021 年 9 月 1 日	2022 年 2 月 17 日

监事	周文实	监事会主席、监事	2021 年 2 月 22 日	2021 年 4 月 26 日
监事	梁运斌	原监事会主席、监事	2021 年 2 月 22 日	2021 年 4 月 26 日
监事	赵云	原外部监事	2021 年 6 月 11 日	2020 年 7 月 3 日
高级管理人员	夏青松	原副总经理	2021 年 11 月 15 日	-
高级管理人员	张涛	副总经理	2021 年 2 月 22 日	-
高级管理人员	张宝忠	副总经理	2021 年 2 月 22 日	-
高级管理人员	周济	原副总经理	2021 年 4 月 23 日	-
高级管理人员	薛四敏	董事、副总经理 原总会计师	2021 年 8 月 5 日	-
高级管理人员	叶朝锋	总会计师	2021 年 8 月 5 日	-

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：9 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 82%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：芮捷

发行人的其他董事：李永前、薛四敏、单会川、谢玉梅、金义、赵宏

发行人的监事：周文实、吴文龙、李宁

发行人的总经理：李永前

发行人的财务负责人：叶朝锋

发行人的其他高级管理人员：夏青松、张涛、蔡建民、隋振海、张宝忠、赵吉柱

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

（1） 公司业务范围

中交房地产集团有限公司的业务范围为房地产开发；物业管理；建设工程项目管理；销售自行开发的商品房；出租商业用房；出租办公用房；项目投资；投资管理；资产管理；投资咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相

关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（2）主要产品（或服务）

公司主营房地产开发业务、项目代建管理服务、建筑业、酒店及其他设施类业务、房产租赁及物业管理等。房地产开发业务为公司主要营业收入来源，报告期内房地产开发业务收入占公司营业收入的比重为 89.76%。

（3）公司经营模式

报告期内，发行人主要从事房地产开发业务。公司本部不直接从事房地产开发经营，通过其直接或间接控制的控股子公司从事房地产业务。

1）房地产业务流程

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

2）房地产业务的市场定位和主要消费群体

公司房地产业务经营定位主要为综合性住宅社区开发，主要客户群体锁定为城市及城镇刚性住房需求和改善型住房需求的消费者。

3）房地产项目类型

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

房地产项目的定价模式和销售理念

公司房地产项目的定价模式是：按成本法确定底价，按市场比较法确定均价，按特征定价法确定价格差异。具体而言，根据项目的地理位置、品质、装修和设备标准、住宅的楼层和房屋的朝向、房型以及购买者的付款方式（分期付款、一次性付款或按揭）等综合考虑，以基本价格乘房屋价格调整系数（如折扣、房屋朝向层次系数等），采用“一房一价”的定价模式。同时在定价时还将充分结合周边项目的平均价格水平以及项目成本状况统一考虑。

房地产业务主要融资模式

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

房地产业务主要销售模式

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

房地产业务主要建筑施工模式

公司的房地产项目建设工程通过招标方式交由建筑公司总承包，由建筑公司负责项目

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

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

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

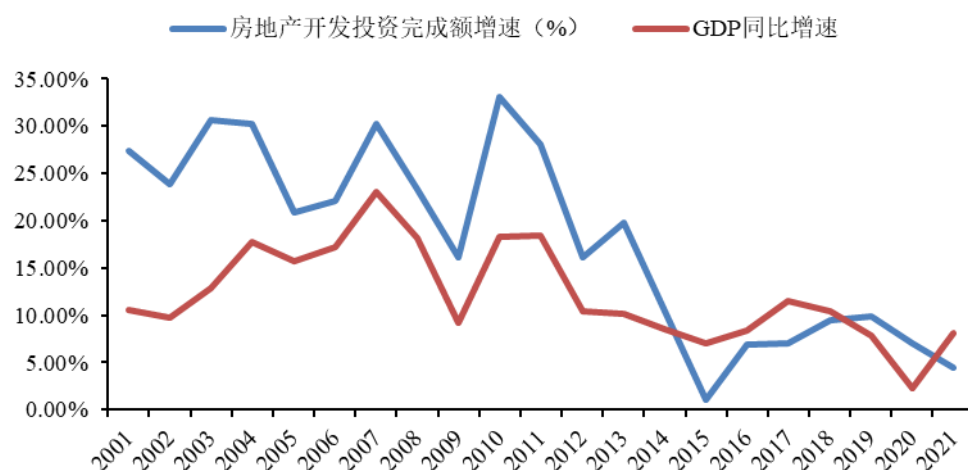
公司属于房地产行业。我国房地产行业由多个部门联合监管，主要包括国务院、住建部、自然资源部、国家发展和改革委员会、商务部、中国人民银行等部门。其中，国务院制定宏观方针、政策；住建部主要负责制定住房政策，制订质量标准 and 行业规范；自然资源部主要负责制定国家土地政策以及土地出让制度相关的政策；国家发展和改革委员会主要负责控制投资规模、制定产业政策和价格政策等；商务部主要负责外商投资国内房地产的监管、审批及相关政策的制定；中国人民银行主要负责房地产信贷相关政策的制定；地方政府对房地产行业的监管由上述各中央部委在地方的对口行政部门联合实施。

（1）近年来房地产行业发展状况

房地产开发投资保持快速增长，增速有所放缓

2000 年至今，我国房地产开发投资完成额保持 15% 以上的年复合增长率，高于 GDP 增速。其中 2000-2003 年，受益于政策的支持，房地产开发投资增长迅猛。2005 年后，国家对房地产行业的宏观政策调控使房地产开发投资增速出现较大的波动。2014 年，我国房地产开发投资完成额已达到 95,035.61 亿元，较 2013 年同期增长 10.5%，房地产开发投资增速放缓。2015 年，我国房地产开发投资完成额为 95,978.85 亿元，较 2014 年同期增长 1.0%。2016 年，我国房地产开发投资完成额为 102,580.61 亿元，较 2015 年同期增长 6.9%。2017 年，我国房地产开发投资完成额为 109,798.53 亿元，较 2016 年同期增长 7.0%。2018 年，我国房地产开发投资完成额为 120,164.75 亿元，较 2017 年同期增长 9.5%。2019 年，我国房地产开发投资完成额为 132,194.26 亿元，较 2018 年同期增长 9.9%。2020 年，我国房地产开发投资完成额为 141,443 亿元，较 2019 年同期增长 7.0%。2021 年，我国房地产开发投资完成额为 147,602 亿元，较 2020 年同期增长 4.4%。

房地产开发投资完成额增速

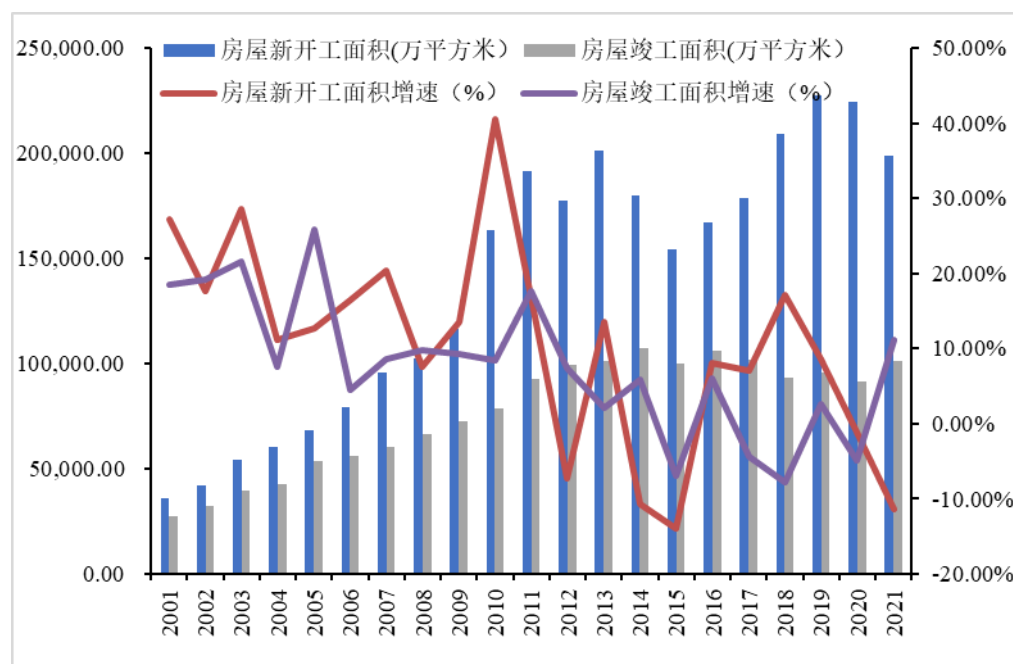


数据来源：国家统计局、万得资讯

房地产市场供给相对稳定，2011年以来新开工面积增速回落

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

房屋新开工面积及竣工面积

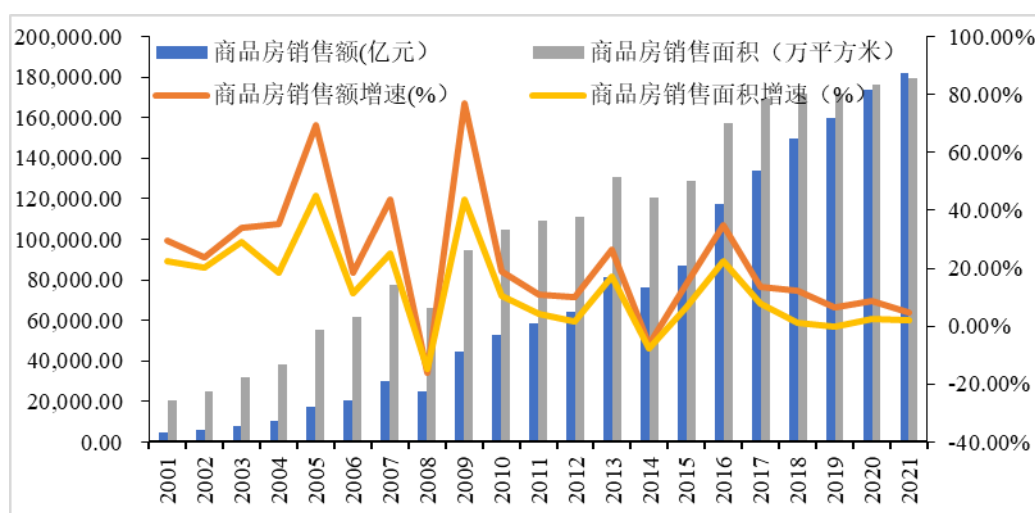


数据来源：国家统计局、万得资讯

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

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

商品房销售面积及销售额



数据来源：国家统计局、万得资讯

商品房价格整体持续上涨，2010年起增幅回归理性，2014年出现小幅回调

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

（2）核心竞争力

强大的股东背景

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

2021年，中交集团排名世界500强第61位，并在国务院国资委经营业绩考核“16年连A”。公司的组建是中交集团实施“五商中交”发展战略、加快推进房地产业务改革重组和资源整合的一项重要举措。公司成立之后，在经营管理、项目获取以及融资等多个方面得到中交集团的有力支持，并对公司多笔债务出具担保协议。

较强的品牌影响力

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

经过20余年的发展，绿城中国形成了以浙江省杭州市为主要基地，向全省、全国拓展的区域形态，多年来，绿城中国销售情况位列杭州市、浙江省房地产市场前列。凭借一流的产品品质和优质的管理服务，绿城中国在全国范围内获得了极高的客户满意度和品牌认可度。绿城中国作为一家以“精品物业营造专家”闻名的房地产开发企业，已经形成了高档住宅、别墅、城市公寓、度假公寓、酒店式服务公寓等多元化产品结构。未来绿城中国还将坚持精品路线，以高标准的产品品质和不断提升的服务质量为切入点，不断提升客户满意度和忠诚度。

（3）公司的行业地位

中交房地产集团有限公司是国内领先的全国性房地产开发企业，是中国知名的住宅物业开发商之一，以优秀的房产品质量占据行业内的领先地位。旗下绿城中国是中国领先的优质房产品开发及生活综合服务供应商，以优质的产品品质和服务品质引领行业，目前已进入包括中国长三角、环渤海经济圈。重要城市、北京及其他省会城市在内的100多个城市，并取得了持续增长的经营业绩，在国内房地产市场中名列前茅。至2021年，绿城连续18年获评“中国房地产公司品牌价值TOP10”，连续17年获评“中国房地产百强企业综合实力TOP10”，连续10年获得“中国房地产顾客满意度领先品牌”荣誉称号。旗下中交地产自2016年8月实行市场化改造以来，业务规模和盈利能力实现跨越增长，截至目前，共进驻30多个国内城市，109个国内项目，开发面积超过3,000万平方米，2021年签约销售排名位列行业前50名，并从2018年起连续四年荣获中国房地产百强企业称号。

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

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

（1）各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产开发	1,066.25	870.32	18.38	89.76	713.32	543.42	23.82	87.86
项目管理服务	20.95	11.63	44.47	1.76	16.44	9.09	44.71	2.02
建造服务	3.01	2.72	9.54	0.25	17.60	17.78	-1.01	2.17
酒店业务	7.62	2.99	60.72	0.64	7.21	1.86	74.22	0.89
房产租赁	3.27	2.20	32.63	0.27	2.84	1.97	30.36	0.35
物业管理	1.71	1.76	-2.75	0.14	1.74	1.69	2.75	0.21
其他	85.11	67.56	20.63	7.16	52.77	41.23	21.87	6.50
合计	1,187.91	959.19	19.25	100.00	811.91	617.03	24.00	100.00

（2）各业务板块分产品（或服务）情况

□适用 √不适用

2. 收入和成本分析

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

（1）公司 2021 年度房地产开发业务板块收入为 1,066.25 亿元，较 2020 年度同比增加 49.48%，主要原因是公司房屋交付规模增长，结利面积显著增加。

（2）公司 2021 年度房地产开发业务板块营业成本为 870.32 亿元，较 2020 年度同比增加 60.16%，主要原因是营业收入大幅提升，营业成本相应增加。

（3）公司 2021 年度建造服务板块营业收入为 3.01 亿元，较 2020 年度同比下降 82.90%，主要原因是 2020 年度 13.76 亿的建造服务业务收入重分类至其他。

（4）公司 2021 年度建造服务板块营业成本为 2.72 亿元，较 2020 年度同比下降 84.70%，主要原因是 2020 年度 14.35 亿的建造服务业务成本重分类至其他。

（5）公司 2021 年度建造服务板块营业毛利率为 9.54%，较 2020 年度同比增加 1,044.55%，主要原因是部分建造服务收入重分类。

（6）公司 2021 年度酒店业务板块营业成本为 2.99 亿元，较 2020 年度同比上升 60.75%，主要原因是酒店刚性的人工成本增加。

（7）公司 2021 年度物业管理板块营业毛利率为-2.75%，较 2020 年度同比下降 200.00%，主要原因是物业管理整体毛利率下降。

（8）公司 2021 年度其他业务板块营业收入为 85.11 亿元，较 2020 年度同比增加 61.28%，主要原因是 2020 年度 13.76 亿的建造服务业务收入重分类至其他。

（9）公司 2021 年度其他业务板块营业成本为 67.56 亿元，较 2020 年度同比增加 63.86%，主要原因是 2020 年度 14.35 亿的建造服务业务成本重分类至其他。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

综合分析国际国内形势和企业发展条件，确定报告期末公司的业务目标具体如下：

2021 年，中交房地产（含绿城中国）规模行业排名要保持国内前十地位，自有业务销售规模进入行业前 50 强。

2021 年，中交房地产（含绿城中国）要实现销售合同额 2763 亿元、营业收入 987 亿元、利润总额 70 亿元；其中，自有业务销售合同额实现 540 亿元、营业收入 90 亿元、利润总额 7 亿元。

在完成基础目标的情况下，要力争实现挑战目标即中交房地产（含绿城中国）实现销售合同额 4200 亿元、营业收入 1180 亿元、利润总额 105 亿元；其中，自有业务销售合同额 870 亿元、营业收入 180 亿元、利润总额 15 亿元。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

公司未来可能面对筹资压力较大的风险、未来资金支出压力较大的风险、宏观经济、行业周期的风险、信贷政策变化的风险。

（1）筹资压力较大的风险

随着房地产业务的增长和经营规模的扩大，对公司的融资能力提出了更高的要求。近年来，房地产行业融资渠道相对狭窄，同时房地产企业融资渠道受宏观调控政策的影响较大。未来公司在建、拟建的房地产项目以及拟新获取的土地储备对资金的需求量仍然较大，公司可能会面临阶段性现金流量不足和资金周转压力。如果公司不能有效拓展融资渠道或融资环境出现恶化，公司将面临较大的筹资风险。

（2）未来资金支出压力较大的风险

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

（3）宏观经济、行业周期的风险

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

（4）信贷政策变化的风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直是影响房地产行业发展的关键因素之一。因此，贷款基准利率、存款准备金率、房地产开发贷款政策和购房按揭贷款政策将对房地产行业发展产生重大影响。

发行人通过多年的经营发展，一方面与各大银行建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面又保持了资本市场的有效融资渠道。发行人有多年的房地产开发经验和良好的品牌形象，公司在持续创新、经营管理、规划设计、营销策划、质量监控等方面不断进步，以求提升经营效益，进而缓解资金支出较大和融资压力、应对经济周期和行业周期的风险。

六、公司治理情况

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

☐是 ☒否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司在确认和处理有关关联方之间关联关系与关联交易时，遵循以下原则：一、尽量避免或减少与关联方之间的关联交易；二、确定关联交易价格时，遵循“公平、公正、公

开以及等价有偿”的原则，并以书面协议方式予以确定；三、对于必须发生的关联交易，应切实履行信息披露的有关规定；四、关联决策人员或单位回避表决的原则；五、必要时聘请独立财务顾问或专业评估机构发表意见和报告。

（三） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
向关联方销售商品或提供劳务及其他服务	3.92
自关联方购买商品或接受服务	52.92
接受关联方提供担保	116.30
向关联方提供担保	413.03
关联方资金拆入	147.87
关联方资金拆出	187.16
支付资金使用费（利息支出）	11.76
收取资金使用费（利息收入）	10.37
其他	36.32

2. 其他关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

3. 担保情况

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期末，发行人作为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 1,211.98 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 是 ☒ 否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐ 是 ☒ 否

（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐ 是 ☒ 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 113.95 亿元，其中公司信用类债券¹余额 82.78 亿元，占有息债务余额的 72.65%；银行贷款余额 0 亿元，占有息债务余额的 0%；非银行金融机构贷款 31.17 亿元，占有息债务余额的 27.35%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的 0%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券（不包含永续债）	-	35.81	10.14	-	36.83	82.78
银行贷款	-	-	-	-	-	-
非银行金融机构贷款	-	0.03	-	-	31.14	31.17
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 31.88 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 50.90 亿元，且共有 44.00 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	中交房地产集团有限公司 2019 年度第二期中期票据
2、债券简称	19 中交房产 MTN002
3、债券代码	101901041.IB
4、发行日	2019 年 8 月 6 日
5、起息日	2019 年 8 月 8 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2022 年 8 月 8 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.70
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	银行间

¹ “公司信用类债券”未包含截至报告期末发行人计入所有者权益的一只永续中票，具体情况如下：
20 中交房产 MTN001：3+N 年期，规模 10.00 亿元，起息日 2020 年 3 月 27 日。

12、主承销商	中信证券股份有限公司、中国建设银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司（存续期管理机构）
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
15、适用的交易机制	公开交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	中交房地产集团有限公司 2020 年度第一期中期票据
2、债券简称	20 中交房产 MTN001
3、债券代码	102000526.IB
4、发行日	2020 年 3 月 25 日
5、起息日	2020 年 3 月 27 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2023 年 3 月 27 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.90
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信证券股份有限公司、兴业银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司（存续期管理机构）
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
15、适用的交易机制	公开交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	中交房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	21 交房 01
3、债券代码	175944.SH
4、发行日	2021 年 4 月 5 日
5、起息日	2021 年 4 月 6 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 4 月 6 日
7、到期日	2026 年 4 月 6 日
8、债券余额	16.90
9、截止报告期末的利率(%)	3.85
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	公开交易
16、是否存在终止上市的风	不适用

险（如适用）及其应对措施	
--------------	--

1、债券名称	中交房地产集团有限公司 2021 年度第一期中期票据
2、债券简称	21 中交房产 MTN001
3、债券代码	102102200.IB
4、发行日	2021 年 11 月 1 日
5、起息日	2021 年 11 月 3 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2024 年 11 月 3 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.68
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信证券股份有限公司、中信银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司（存续期管理机构）
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
15、适用的交易机制	公开交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	中交房地产集团有限公司 2022 年度第一期中期票据
2、债券简称	22 中交房产 MTN001
3、债券代码	102200108.IB
4、发行日	2022 年 3 月 1 日
5、起息日	2022 年 3 月 3 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2025 年 3 月 3 日
8、债券余额	22.20
9、截止报告期末的利率(%)	3.47
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信证券股份有限公司、中国农业银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中国农业银行股份有限公司（存续期管理机构）
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
15、适用的交易机制	公开交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	中交房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	22 交房 01

3、债券代码	185562.SH
4、发行日	2022 年 3 月 16 日
5、起息日	2022 年 3 月 17 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 3 月 17 日
7、到期日	2027 年 3 月 17 日
8、债券余额	12.10
9、截止报告期末的利率(%)	3.49
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	公开交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的债券有选择权条款

债券代码：175944.SH

债券简称：21 交房 01

债券包括的条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

截至报告期末，该债券尚未到回售日期，不涉及行权及执行情况。

债券代码：185562.SH

债券简称：22 交房 01

债券包括的条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☒ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

截至报告期末，该债券尚未发行。

截至本报告出具日，该债券尚未到回售日期，不涉及行权及执行情况。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：185562.SH

债券简称：22 交房 01

债券约定的投资者保护条款：

偿债保障承诺：

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

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

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

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

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

救济措施：

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

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

（2）在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

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

投资者保护条款的触发和执行情况：

截至报告期末，该债券尚未发行。

截至本报告出具日，该债券不涉及投资者保护条款的触发和执行情况。

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

☐ 本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

☒ 本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175944.SH

债券简称	21 交房 01
募集资金总额	16.90
募集资金报告期内使用金额	16.90
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	用于偿还 16 中交 01 未回售部分本金及利息，置换 16 中交债部分回售本金及利息
是否调整或改变募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	√是 □否 □不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	与约定的募集资金用途一致
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	√是 □否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

□适用 √不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

□适用 √不适用

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

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

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	175944.SH、185562.SH
债券简称	21 交房 01、22 交房 01
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层
联系人	王艳艳、朱军、邸竞之、张继中、蔡恩奇
联系电话	010-60833585、010-60833367

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

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

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项**一、财务报告审计情况**

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

（一）关联方披露范围

根据《企业会计准则解释第 13 号》要求，自 2020 年 1 月 1 日起，对本公司施加重大影响的投资方的联营企业不再作为关联方披露，此前未视为关联方的下列各方作为关联方：本公司所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业及其子公司或联营企业及其子公司、对本公司实施共同控制的企业的合营企业及其子公司或联营企业及其子公司、对本公司施加重大影响的企业的合营企业及其子公司、合营企业的子公司、联营企业的子公司。该会计政策变更影响了关联方的判断以及关联方交易的披露，按照衔接规定不追溯调整比较数据。

（二）财务报表列报方式变更

根据 2020 年 12 月财政部《企业会计准则实施问答》，公司将利润表中原计入“信用减值损失”的合同资产减值损失重分类至“合同资产减值损失”。该会计政策变更影响对合并及公司净利润和所有者权益无影响。

（三）新租赁准则

2018 年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（简称“新租赁准则”），新租赁准则采用与现行融资租赁会计处理类似的单一模型，要求承租人对除短期租赁和低价值资产租赁以外的所有租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用。公司自 2021 年 1 月 1 日开始按照新修订的租赁准则进行会计处理，对首次执行日前已存在的合同，选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁，并根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整 2021 年年初留存收益：

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

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

3、公司按照 2021 年审计报告附注三、19 对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

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

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

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

3、作为使用权资产减值测试的替代，公司根据附注三、19 评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

4、首次执行日前的租赁变更，公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

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

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

单位：万元

2020年12月31日重大经营租赁最低租赁付款额	27,756.73
减：采用简化处理的租赁付款额	407.66
其中：短期租赁	291.84
剩余租赁期少于12个月的租赁	101.95
剩余租赁期超过12个月的低价值资产租赁	13.88
加权平均增量借款利率	4.75%
2021年1月1日经营租赁付款额现值	25,379.69
2021年1月1日租赁负债	25,379.69

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日资产负债表项目的影响如下：

合并资产负债表

单位：万元

	报表数	假设按原准则	影响
预付账款	795,776.57	798,471.21	-2,694.64
使用权资产	28,368.51	-	28,368.51
长期待摊费用	7,285.22	7,579.41	-294.18
一年内到期的非流动负债	4,014,707.90	4,007,611.71	7,096.19
租赁负债	18,283.50	-	18,283.50

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日母公司资产负债表项目无影响。

执行新租赁准则对截至 2021 年财务报表的影响如下：

合并资产负债表

单位：万元

	报表数	假设按原准则	影响
预付账款	523,738.97	527,204.39	-3,465.43
存货	40,996,187.04	40,996,337.32	-150.28

使用权资产	75,735.76	-	75,735.76
长期待摊费用	8,499.29	8,529.14	-29.84
递延所得税资产	549,067.98	547,887.81	1,180.17
应付账款	5,837,241.36	5,837,468.95	-227.59
一年内到期的非流动负债	6,098,309.15	6,087,943.32	10,365.83
租赁负债	62,587.49	-	62,587.49
递延所得税负债	551,008.22	548,985.27	2,022.95
其他综合收益	1,713.02	1,692.97	20.05
盈余公积	1,423.46	1,409.48	13.97
未分配利润	171,033.93	172,449.52	-1,415.59
少数股东权益	11,895,738.26	11,895,834.99	-96.72

执行新租赁准则对 2021 年母公司资产负债表项目无影响。

执行新租赁准则对截至 2021 年财务报表的影响如下（续）：

合并利润表

单位：万元

	报表数	假设按原准则	影响
营业成本	9,591,852.63	9,593,022.78	-1,170.16
销售费用	366,609.33	366,595.50	13.83
管理费用	520,590.10	521,724.08	-1,133.98
财务费用	43,422.60	40,401.33	3,021.27
资产处置收益	848.01	830.74	17.26
所得税费用	315,845.49	315,157.58	687.91
少数股东损益	725,962.73	726,059.45	-96.72

执行新租赁准则对 2021 年母公司利润表项目无影响。

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

基准利率改革导致合同或租赁变更的会计处理

根据《企业会计准则解释第 14 号》，仅因基准利率改革直接导致采用实际利率法核算的金融资产或金融负债合同现金流量的确定基础发生变更，且变更前后的确定基础在经济上相当的，公司按照变更后的未来现金流量重新计算实际利率，并以此为基础进行后续计量。对于金融资产或金融负债同时发生其他变更的，公司先按照上述规定对基准利率改革导致的变更进行会计处理，再评估其他变更是否导致终止确认该金融资产或金融负债。仅因基准利率改革直接导致租赁变更，以致未来租赁付款额的确定基础发生变更且变更前后的确定基础在经济上相当的，公司作为承租人按照租赁付款额的确定基础因基准利率改革发生的变更调整折现率，以经调整的折现率对变更后的租赁付款额折现，并相应调整租赁负债和使用权资产的账面价值。公司自 2021 年 1 月 1 日开始按照上述规定进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行上述规定与现行准则的差异计入本年年初留存收益或其他综合收益。上述会计政策变更对公司财务报表无重大影响。

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

合并财务报表口径

单位：万元

	按原会计政策列示的 账面价值	会计政策变更	按新会计政策列示 的账面价值
	2020 年 12 月 31 日	新租赁准则影响	2021 年 1 月 1 日
预付款项	798,471.21	-2,694.64	795,776.57
使用权资产	-	28,368.51	28,368.51
长期待摊费用	7,579.41	-294.18	7,285.22
一年内到期的非流动负债	4,007,611.71	7,096.19	4,014,707.90
租赁负债	-	18,283.50	18,283.50

上述会计政策变更引起的追溯调整对母公司财务报表无影响。

三、合并报表范围调整

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

☒适用 ☐不适用

单位：亿元币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
交易性金融资产	0.76	0.01	-	100.00
应收票据	0.49	0.01	0.31	54.84
应收款项融资	1.58	0.02	0.33	378.04
预收款项	52.37	0.75	79.85	-34.41
一年内到期的非流动资产	1.17	469.40	0.21	469.40
其他流动资产	203.05	2.93	127.17	59.67
长期应收款	41.63	0.60	16.39	153.96
长期股权投资	463.79	6.68	277.85	66.93
投资性房地产	68.20	0.98	44.23	54.18
在建工程	21.13	0.30	8.53	147.70
其他非流动资产	17.25	0.25	7.37	134.00

发生变动的原因：

（1）截至 2021 年末，公司交易性金融资产较 2020 年末（余额为零）增加 0.76 亿元，主要原因是 LFM oversea SP 固定收益型基金；

（2）截至 2021 年末，公司应收票据较 2020 年末增加 54.84%，主要原因是应收商业承兑汇票增加；

（3）截至 2021 年末，公司应收款项融资较 2020 年末增加 378.04%，主要原因是背书或贴现的银行承兑汇票增加；

（4）截至 2021 年末，公司预付款项较 2020 年末减少 34.41%，主要原因是预付的土地款项

余额减少；

（5）截至 2021 年末，公司一年内到期的非流动资产较 2020 年末增加 469.40%，主要原因是一年内到期的长期应收款增加；

（6）截至 2021 年末，公司其他流动资产较 2020 年末增加 59.67%，主要原因是重分类的预缴税款增加；

（7）截至 2021 年末，公司长期应收款较 2020 年末增加 153.96%，主要原因是应收合联营企业款项增加；

（8）截至 2021 年末，公司长期股权投资较 2020 年末增加 66.93%，主要原因是投资的合联营企业增加；

（9）截至 2021 年末，公司投资性房地产较 2020 年末增加 54.18%，主要原因是持有的出租物业增加；

（10）截至 2021 年末，公司在建工程较 2020 年末增加 147.70%，主要原因是用于未来自持的在建物业增加；

（11）截至 2021 年末，公司其他非流动资产较 2020 年末增加 134.00%，主要原因是重分类的税金增加（非流动）；

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	886.36	57.33	-	6.47
存货	4,099.62	1,287.79	-	31.41
投资性房地产	68.20	9.30	-	13.63
固定资产	84.52	46.00	-	54.43
在建工程	21.13	0.0006	-	0.003
无形资产	13.84	3.95	-	28.52
合计	5,173.67	1,404.38	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
存货	4,099.62	-	1,287.79	抵押用于借款	无重大影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

☐适用 ☒不适用

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	13.92	0.25	37.25	-62.64
应付票据	5.47	0.10	2.42	125.83
合同负债	1,941.35	34.47	1,375.63	41.12
应付职工薪酬	18.28	0.32	13.10	39.50
其他应付款	558.10	9.91	369.39	51.09
一年内到期的非流动负债	609.83	10.83	400.76	52.17
其他流动负债	161.07	36.08	118.37	36.07
其他非流动负债	51.69	0.92	28.94	78.57

发生变动的原因：

（1）截至 2021 年末，公司短期借款较 2020 年末减少 62.64%，主要原因是本期偿还短期借款；

（2）截至 2021 年末，公司应付票据较 2020 年末增加 125.83%，主要原因是应付承兑汇票增加；

（3）截至 2021 年末，公司合同负债较 2020 年末增加 41.12%，主要原因是预收购房款增加；

（4）截至 2021 年末，公司应付职工薪酬较 2020 年末增加 39.50%，主要原因是人员增加，应付职工绩效增加；

（5）截至 2021 年末，公司其他应付款较 2020 年末增加 51.09%，主要原因是合并范围内应付少数股东借款增加；

（6）截至 2021 年末，公司一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加 52.17%，主要原因是一年内到期的长期借款、债券长期应付款增加；

（7）截至 2021 年末，公司其他流动负债较 2020 年末增加 36.07%，主要原因是待转销项税的增值税增加；

（8）截至 2021 年末，公司其他非流动负债较 2020 年末增加 78.57%，主要原因是新增发行资产支持证券。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

☐适用 ☒不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

□适用 √不适用

（四） 有息债务及其变动情况

报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：1,833.94 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 2,076.01 亿元，有息债务同比变动 13.20%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：576.47 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 524.14 亿元，占有息债务余额的 25.25%；银行贷款余额 1,207.44 亿元，占有息债务余额的 58.16%；非银行金融机构贷款 297.65 亿元，占有息债务余额的 14.34%；其他有息债务余额 46.77 亿元，占有息债务余额的 2.2%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券（不包括永续债）	-	103.12	87.00	136.44	197.58	524.14
银行贷款	-	131.21	133.48	480.23	462.54	1,207.44
非银行金融机构贷款	-	57.83	56.18	55.50	128.14	297.65
其他有息债务	-	5.52	2.13	7.09	32.02	46.77

截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 7.5 亿元美元，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0 亿元美元。

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

□适用 √不适用

六、利润及其他损益来源情况**（一） 基本情况**

报告期利润总额：106.39 亿元

报告期非经常性损益总额：23.27 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

□适用 √不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

☐适用 ☒不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

☒适用 ☐不适用

报告期公司净利润为 74.81 亿元，经营活动产生的现金净流量为 6.16 亿元，两者差异较大的原因为：增加经营性应付项目 862.14 亿，存货减少影响 847.98 亿，减少经营性应收项目 95.35 亿。

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：65.49 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：103.55 亿元，收回：76.08 亿元；

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

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

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：92.96 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：92.96 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：7.10%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：254.90 亿元

报告期末对外担保的余额：413.03 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：158.13 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：413.03 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过

报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为其他特殊品种债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

一、根据发行人于 2021 年 3 月 16 日披露的《中交房地产集团有限公司董事、监事、高级管理人员及董事长发生变动的公告》，根据中国交通建设集团有限公司的相关任免文件的委派及提名，决定委派芮捷为中交房地产集团有限公司董事长、法定代表人；免去彭碧宏中交房地产集团有限公司董事长职务；免去李永前中交房地产集团有限公司法定代表人职务；委派谢玉梅为中交房地产集团有限公司外部董事；免去张世文中交房地产集团有限公司董事职务；委派周文实为中交房地产集团有限公司监事会主席；免去梁运斌中交房地产集团有限公司监事会主席、监事职务；另委派夏青松为中交房地产集团有限公司副总经理；委派张涛为中交房地产集团有限公司副总经理；委派张宝忠为中交房地产集团有限公司副总经理。

二、根据发行人于 2021 年 5 月 11 日披露的《中交房地产集团有限公司关于当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十的公告》，截至 2020 年 12 月 31 日，中交房地产集团有限公司对外借款金额为 1,841.51 亿元，合并净资产为 1,032.17 亿元。截至 2021 年 3 月 31 日，中交房地产集团有限公司借款余额为 2,069.10 亿元，较 2020 年末累计新增借款金额 227.58 亿元，累计新增借款占上年净资产的比例为 22.05%。

三、根据发行人于 2021 年 8 月 31 日披露的《中交房地产集团有限公司董事，监事及高级管理人员发生变动的公告》，根据中国交通建设集团有限公司的相关任免文件的委派及提名，决定委派单会川为中交房地产集团有限公司外部董事；免去赵云中交房地产集团有限公司外部董事职务；委派叶朝锋为中交房地产集团有限公司总会计师；免去薛四敏中交房地产集团有限公司总会计师职务；委任薛四敏为中交房地产集团有限公司副总经理；免去周济中交房地产集团有限公司副总经理职务；另原中交房地产集团有限公司职工监事易小红现已退休。

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

除前述事项外，公司无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询。

（以下无正文）

（以下无正文，为《中交房地产集团有限公司公司债券 2021 年年度报告》盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位:中交房地产集团有限公司

单位:万元币种:人民币

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	8,863,640.57	8,025,938.55
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	7,603.12	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	4,826.53	3,117.20
应收账款	178,097.97	152,977.10
应收款项融资	15,799.88	3,305.16
预付款项	523,738.97	798,471.21
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	7,725,916.87	6,160,246.72
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	40,996,187.04	32,017,125.55
合同资产	350,767.67	365,608.74
持有待售资产	713,984.26	-
一年内到期的非流动资产	11,741.89	2,062.16
其他流动资产	2,030,521.86	1,271,685.05
流动资产合计	61,422,826.63	48,800,537.43
非流动资产：		
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	416,304.40	163,923.23
长期股权投资	4,637,933.93	2,778,450.58
其他权益工具投资	170,389.44	215,379.79
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	681,966.72	442,321.18
固定资产	845,159.42	874,948.76
在建工程	211,283.02	85,299.46
生产性生物资产	-	-

油气资产	-	-
使用权资产	75,735.76	-
无形资产	138,376.10	130,592.86
开发支出	-	-
商誉	77,023.92	77,023.92
长期待摊费用	8,499.29	7,579.41
递延所得税资产	549,067.98	444,886.07
其他非流动资产	172,473.71	73,707.48
非流动资产合计	7,984,213.71	5,294,112.73
资产总计	69,407,040.34	54,094,650.16
流动负债：		
短期借款	139,188.04	372,524.48
向中央银行借款	-	-
拆入资金	-	-
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	54,737.60	24,238.09
应付账款	5,837,241.36	4,619,471.91
预收款项	2,420.24	2,228.69
合同负债	19,413,479.14	13,756,336.37
卖出回购金融资产款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
应付职工薪酬	182,776.56	131,022.67
应交税费	1,465,719.20	1,391,185.06
其他应付款	5,580,951.98	3,693,859.12
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
应付手续费及佣金	-	-
应付分保账款	-	-
持有待售负债	567,412.03	-
一年内到期的非流动负债	6,098,309.15	4,007,611.71
其他流动负债	1,610,713.14	1,183,659.20
流动负债合计	40,952,948.44	29,182,137.30
非流动负债：		
保险合同准备金	-	-
长期借款	10,686,831.38	10,195,756.29
应付债券	2,973,231.52	3,070,863.33
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	62,587.49	-
长期应付款	515,234.20	494,439.09
长期应付职工薪酬	17,218.00	16,258.71
预计负债	6,470.82	5,122.92
递延收益	35,206.43	29,804.29

递延所得税负债	551,008.22	489,166.00
其他非流动负债	516,867.76	289,445.04
非流动负债合计	15,364,655.82	14,590,855.68
负债合计	56,317,604.26	43,772,992.97
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	285,000.00	285,000.00
其他权益工具	102,538.95	202,644.45
其中：优先股	-	-
永续债	102,538.95	202,644.45
资本公积	631,968.68	597,211.18
减：库存股		
其他综合收益	1,713.02	15,954.21
专项储备	19.78	32.17
盈余公积	1,423.46	1,423.46
一般风险准备	-	-
未分配利润	171,033.93	161,263.59
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	1,193,697.82	1,263,529.06
少数股东权益	11,895,738.26	9,058,128.13
所有者权益（或股东权益）合计	13,089,436.08	10,321,657.19
负债和所有者权益（或股东权益）总计	69,407,040.34	54,094,650.16

公司负责人：芮捷主管会计工作负责人：叶朝锋会计机构负责人：陈玲

母公司资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：中交房地产集团有限公司

单位：万元币种：人民币

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	229,209.26	107,199.33
交易性金融资产	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	-	-
应收款项融资	-	-
预付款项	0.51	-
其他应收款	468,912.26	614,474.10
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	-	-
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	112,654.11	50,908.21
其他流动资产	-	488.82

流动资产合计	810,776.14	773,070.46
非流动资产：		
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	825,661.40	815,792.02
长期股权投资	1,284,879.01	761,871.24
其他权益工具投资	3,732.62	5,167.13
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	155.32	77.03
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	-	-
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	23.17	155.44
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	2,114,451.52	1,583,062.86
资产总计	2,925,227.66	2,356,133.32
流动负债：		
短期借款	-	-
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	-	-
预收款项	-	-
合同负债	-	-
应付职工薪酬	383.46	49.68
应交税费	1,266.78	1,594.95
其他应付款	81,716.53	57,975.22
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	540,112.47	311,725.24
其他流动负债	2,758.43	792.26
流动负债合计	626,237.67	372,137.36
非流动负债：		
长期借款	311,430.37	201,208.53
应付债券	368,319.90	439,631.56
其中：优先股	-	-
永续债	-	-

租赁负债	-	-
长期应付款	573,400.00	173,400.00
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	3,646.81	9,853.66
递延收益	-	-
递延所得税负债	15,967.10	13,510.15
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	1,272,764.18	837,603.89
负债合计	1,899,001.85	1,209,741.25
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	285,000.00	285,000.00
其他权益工具	102,538.95	202,644.45
其中：优先股	-	-
永续债	102,538.95	202,644.45
资本公积	652,269.30	652,420.24
减：库存股	-	-
其他综合收益	-4,624.18	-3,189.67
专项储备	-	-
盈余公积	1,423.46	1,423.46
未分配利润	-10,381.71	8,093.60
所有者权益（或股东权益）合计	1,026,225.81	1,146,392.07
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,925,227.66	2,356,133.32

公司负责人：芮捷主管会计工作负责人：叶朝锋会计机构负责人：陈玲

合并利润表
2021 年 1—12 月

单位：万元币种：人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业总收入	11,879,098.76	8,119,093.70
其中：营业收入	11,879,098.76	8,119,093.70
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	10,951,608.15	7,231,617.19
其中：营业成本	9,591,852.63	6,170,348.24
利息支出	-	-
手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险责任准备金净额	-	-
保单红利支出	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	407,965.73	416,036.45
销售费用	366,609.33	291,172.26
管理费用	520,590.10	426,019.93
研发费用	21,167.76	20,130.78

财务费用	43,422.60	-92,090.47
其中：利息费用	353,610.81	344,431.36
利息收入	263,918.09	315,746.09
加：其他收益	15,422.36	17,769.49
投资收益（损失以“－”号填列）	244,686.62	141,128.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	137,350.89	54,696.79
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
汇兑收益（损失以“－”号填列）	-	-
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	173.05	-
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-43,486.68	-52,165.55
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-104,880.15	-129,635.83
资产处置收益（损失以“－”号填列）	848.01	48,443.19
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,040,253.82	913,016.33
加：营业外收入	45,033.40	53,396.93
减：营业外支出	21,382.50	28,226.10
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,063,904.73	938,187.15
减：所得税费用	315,845.49	264,456.23
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	748,059.24	673,730.92
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	748,059.24	673,730.92
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	22,096.51	112,199.63
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	725,962.73	561,531.29
六、其他综合收益的税后净额	-46,666.93	-408.14
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-14,235.35	-4,037.17
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-13,210.62	-3,108.19
（1）重新计量设定受益计划变动额	0.93	-1,879.13
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	-238.80	-
（3）其他权益工具投资公允价值变动	-12,972.75	-1,229.06
（4）企业自身信用风险公允价值变	-	-

动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-1,024.73	-928.98
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	-795.18	-2,370.86
(2) 其他债权投资公允价值变动	-	-
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
(6) 其他债权投资信用减值准备	-	-
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	-	-
(8) 外币财务报表折算差额	-229.55	1,441.88
(9) 其他	-	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-32,431.58	3,629.03
七、综合收益总额	701,392.31	673,322.78
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	7,861.17	108,162.47
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	693,531.15	565,160.31
八、每股收益:	-	-
(一) 基本每股收益(元/股)	-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)	-	-

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:0 元,上期被合并方实现的净利润为:0 元。

公司负责人:芮捷主管会计工作负责人:叶朝锋会计机构负责人:陈玲

母公司利润表
2021 年 1—12 月

单位:万元币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	-	-
减:营业成本	-	-
税金及附加	401.24	552.16
销售费用	-	-
管理费用	7,562.86	8,360.92
研发费用	-	-
财务费用	-27,118.15	-33,650.89
其中:利息费用	65,731.40	48,138.01
利息收入	92,863.26	82,027.08
加:其他收益	2.77	5.49
投资收益(损失以“—”号填列)	3,246.15	2,929.75
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	-1,665.30	-483.42

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	4,745.55	-10,062.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-24,380.32	-16,433.22
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,768.20	1,177.83
加：营业外收入	52.00	20.05
减：营业外支出	195.00	149.98
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,625.20	1,047.90
减：所得税费用	2,456.94	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	168.25	1,047.90
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	168.25	1,047.90
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-1,434.51	-2,329.38
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-1,434.51	-2,329.38
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-1,434.51	-2,329.38
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	-	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
6.其他债权投资信用减值准备	-	-
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-
8.外币财务报表折算差额	-	-
9.其他	-	-
六、综合收益总额	-1,266.26	-1,281.48

七、每股收益：	-	-
（一）基本每股收益(元/股)	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-

公司负责人：芮捷主管会计工作负责人：叶朝锋会计机构负责人：陈玲

合并现金流量表

2021 年 1—12 月

单位：万元币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	19,351,370.49	13,532,205.99
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
拆入资金净增加额	-	-
回购业务资金净增加额	-	-
代理买卖证券收到的现金净额	-	-
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,201,471.60	652,947.98
经营活动现金流入小计	20,552,842.10	14,185,153.97
购买商品、接受劳务支付的现金	17,156,740.83	13,720,800.14
客户贷款及垫款净增加额	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
拆出资金净增加额	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	584,540.20	485,516.12
支付的各项税费	1,776,779.88	1,336,685.44
支付其他与经营活动有关的现金	973,154.59	804,316.71
经营活动现金流出小计	20,491,215.50	16,347,318.40
经营活动产生的现金流量净额	61,626.60	-2,162,164.43

二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	21,758.52	126,675.22
取得投资收益收到的现金	287,615.85	384,370.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11,559.80	28,091.77
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	46,723.62	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	2,563,194.33	2,773,564.81
投资活动现金流入小计	2,930,852.12	3,312,702.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	126,925.66	70,664.80
投资支付的现金	1,803,728.76	1,189,629.24
质押贷款净增加额	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	12,881.46
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	48,522.73	106,806.75
支付其他与投资活动有关的现金	4,698,398.56	3,620,976.24
投资活动现金流出小计	6,677,575.70	5,000,958.49
投资活动产生的现金流量净额	-3,746,723.58	-1,688,256.14
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,189,621.20	2,117,157.89
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,184,952.43	1,832,141.25
取得借款收到的现金	11,910,993.90	12,485,543.33
收到其他与筹资活动有关的现金	2,593,660.70	1,905,559.20
筹资活动现金流入小计	17,694,275.80	16,508,260.42
偿还债务支付的现金	9,260,556.38	7,373,967.36
赎回永续债支付的现金	1,060,264.23	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,670,950.66	1,566,409.05
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	303,437.34	312,679.30
支付其他与筹资活动有关的现金	745,902.37	2,105,805.81
筹资活动现金流出小计	12,737,673.65	11,046,182.22
筹资活动产生的现金流量净额	4,956,602.15	5,462,078.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-18,133.19	-10,201.71
五、现金及现金等价物净增加额	1,253,371.98	1,601,455.92
加：期初现金及现金等价物余额	7,036,920.81	5,435,464.88
六、期末现金及现金等价物余额	8,290,292.79	7,036,920.81

公司负责人：芮捷主管会计工作负责人：叶朝锋会计机构负责人：陈玲

母公司现金流量表

2021 年 1—12 月

单位:万元币种:人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	20,630.63	8,867.94
经营活动现金流入小计	20,630.63	8,867.94
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	4,027.92	5,485.24
支付的各项税费	3,354.33	4,991.87
支付其他与经营活动有关的现金	10,001.50	5,922.69
经营活动现金流出小计	17,383.75	16,399.79
经营活动产生的现金流量净额	3,246.88	-7,531.86
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	63,318.82	79,894.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	955,133.00	572,425.00
投资活动现金流入小计	1,018,451.82	652,319.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	132.81	25.90
投资支付的现金	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	517,067.81	48,400.00
支付其他与投资活动有关的现金	876,455.07	968,242.00
投资活动现金流出小计	1,393,655.70	1,016,667.90
投资活动产生的现金流量净额	-375,203.88	-364,348.27
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资收到的现金	-	249,840.00
取得借款收到的现金	478,118.21	-
收到其他与筹资活动有关的现金	499,999.90	223,400.00
筹资活动现金流入小计	978,118.11	473,240.00
偿还债务支付的现金	290,671.90	-
赎回永续债支付的现金	100,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	72,228.44	51,805.02
支付其他与筹资活动有关的现金	21,250.84	-
筹资活动现金流出小计	484,151.18	51,805.02
筹资活动产生的现金流量净额	493,966.93	421,434.98

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	122,009.93	49,554.85
加：期初现金及现金等价物余额	107,199.33	57,644.48
六、期末现金及现金等价物余额	229,209.26	107,199.33

公司负责人：芮捷 主管会计工作负责人：叶朝锋 会计机构负责人：陈玲