中交房地产集团有限公司
合并资产负债表
2022年6月30日

人民币元

资产	附注五	2022年6月30日	2021年12月31日
流动资产			
货币资金	1	77,146,270,320.59	88,636,405,720.18
交易性金融资产		73,102,824.47	76,031,161.27
应收票据	2	35,030,322.58	48,265,278.64
应收账款	3	1,811,453,705.41	1,780,979,704.62
应收款项融资		150,925,845.91	157,998,797.28
预付款项	4	5,205,653,583.73	5,237,389,652.02
其他应收款	5	95,521,901,444.90	77,259,168,717.06
存货		417,777,051,687.80	409,961,870,397.88
合同资产		3,902,991,531.44	3,507,676,652.73
持有待售资产		-	7,139,842,643.49
一年内到期的非流动资产		1,724,094,108.66	117,418,938.42
其他流动资产		20,690,184,943.84	20,305,218,639.71
流动资产合计		624,038,660,319.33	614,228,266,303.30
非流动资产			
长期应收款		2,862,725,524.15	4,163,043,970.39
长期股权投资		47,932,279,168.00	46,379,339,317.18
其他权益工具投资		1,967,390,255.88	1,703,894,397.34
投资性房地产		8,179,481,425.97	6,819,667,208.48
固定资产		9,075,527,585.03	8,451,594,237.53
在建工程		1,872,273,316.32	2,112,830,215.02
使用权资产		741,542,356.20	757,357,647.96
无形资产		1,849,333,540.94	1,383,761,048.50
商誉		982,759,583.62	770,239,213.62
长期待摊费用		74,872,739.70	84,992,942.00
递延所得税资产		5,944,211,563.77	5,490,679,840.60
其他非流动资产		1,628,042,734.25	1,724,737,063.97
非流动资产合计		83,110,439,793.83	79,842,137,102.59
资产总计		707,149,100,113.16	694,070,403,405.89

法定代表人：李永前印　主管会计工作负责人：叶朝锋印　会计机构负责人：

中交房地产集团有限公司
合并资产负债表(续)
2022年6月30日

人民币元

负债和股东权益	附注五	2022年6月30日	2021年12月31日
流动负债			
短期借款		10,229,261,054.19	1,391,880,359.03
应付票据		622,417,698.82	547,376,028.39
应付账款		63,054,454,663.29	58,372,413,601.25
预收款项		18,876,392.57	24,202,427.56
合同负债		186,034,681,204.85	194,134,791,437.19
应付职工薪酬		928,715,418.90	1,827,765,606.43
应交税费		11,296,596,400.45	14,657,191,972.07
其他应付款		69,418,086,826.56	55,809,519,843.07
持有待售负债		-	5,674,120,298.56
一年内到期的非流动负债		50,839,764,166.13	60,983,091,464.36
其他流动负债		16,309,176,055.90	16,107,131,370.91
流动负债合计		408,752,029,881.66	409,529,484,408.82
非流动负债			
长期借款		110,255,977,937.93	106,868,313,805.54
应付债券		40,292,761,902.24	29,732,315,157.96
租赁负债		577,751,845.76	625,874,869.84
长期应付款		4,269,704,325.85	5,152,342,025.11
长期应付职工薪酬		170,909,848.28	172,179,985.94
预计负债		125,803,894.69	64,708,183.15
递延收益		333,604,828.37	352,064,308.49
递延所得税负债		5,744,731,212.34	5,510,082,219.00
其他非流动负债		3,979,700,356.04	5,168,677,635.63
非流动负债合计		165,750,946,151.50	153,646,558,190.66
负债总计		574,502,976,033.16	563,176,042,599.48

法定代表人：李永前印　主管会计工作负责人：叶朝锋印　会计机构负责人：陈玲之印

中交房地产集团有限公司
合并资产负债表(续)
2022年6月30日

人民币元

负债和股东权益	附注五	2022年6月30日	2021年12月31日
股东权益			
实收资本		5,000,000,000.00	2,850,000,000.00
其他权益工具		1,005,729,232.38	1,025,389,506.35
其中：永续债		1,005,729,232.38	1,025,389,506.35
资本公积		6,372,369,260.92	6,319,686,834.25
其他综合收益		82,331,100.96	17,130,193.34
专项储备		215,208.68	197,778.98
盈余公积		14,234,571.24	14,234,571.24
未分配利润		1,689,580,069.05	1,710,339,290.53
归属于母公司股东权益合计		14,164,459,443.23	11,936,978,174.69
少数股东权益		118,481,664,636.77	118,957,382,631.72
股东权益合计		132,646,124,080.00	130,894,360,806.41
负债和股东权益总计		707,149,100,113.16	694,070,403,405.89

法定代表人：李永前印　主管会计工作负责人：叶朝锋印　会计机构负责人：陈玲之印

中交房地产集团有限公司
合并利润表
截至2022年6月30日止6个月期间　　人民币元

	附注五	截至2022年6月30日止6个月期间	截至2021年6月30日止6个月期间
营业收入	6	78,401,557,457.84	42,198,257,139.39
减：营业成本	6	65,045,788,301.69	32,808,522,315.51
税金及附加		1,659,265,227.27	1,339,719,988.40
销售费用		1,597,975,095.11	1,267,918,808.25
管理费用		2,018,242,335.84	1,845,112,527.68
研发费用		91,173,622.01	44,742,236.65
财务费用		1,763,500,092.93	457,320,492.11
其中：利息费用		1,910,598,472.32	2,029,577,313.73
利息收入		1,672,746,535.00	1,400,111,511.28
加：其他收益		84,162,486.55	79,569,821.18
投资收益		491,859,213.48	1,059,340,747.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		585,659,076.37	386,812,071.88
公允价值变动损益		2,046,234.90	6,511,016.71
信用减值损失		(40,780,038.27)	(16,739,621.02)
资产减值损失		(396,886,042.72)	(68,543,489.08)
资产处置收益		(4,341,958.90)	3,889,577.70
营业利润		6,361,672,678.03	5,498,948,823.67
加：营业外收入		319,436,971.05	51,494,448.34
减：营业外支出		41,469,311.47	22,129,515.65
利润总额		6,639,640,337.61	5,528,313,756.36
减：所得税费用		2,059,035,984.95	1,541,773,217.95
净利润		4,580,604,352.66	3,986,540,538.41
按经营持续性分类			
持续经营净利润		4,580,604,352.66	3,986,540,538.41
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净利润		(33,984,388.85)	432,622,944.25
少数股东损益		4,614,588,741.51	3,553,917,594.16

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

中交房地产集团有限公司
合并利润表(续)
截至2022年6月30日止6个月期间　　人民币元

	附注五	截至2022年6月30日止6个月期间	截至2021年6月30日止6个月期间
其他综合收益的税后净额		234,262,336.01	264,521,723.42
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		65,200,907.62	62,066,186.74
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		66,318,005.90	69,724,488.95
将重分类进损益的其他综合收益			
权益法下可转损益的其他综合收益		7,854,071.57	(9,769,029.00)
外币财务报表折算差额		(8,971,169.85)	2,110,726.79
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		169,061,428.39	202,455,536.68
综合收益总额		4,814,866,688.67	4,251,062,261.83
其中：			
归属于母公司股东的综合收益总额		31,216,518.77	494,689,130.99
归属于少数股东的综合收益总额		4,783,650,169.90	3,756,373,130.84

法定代表人：李永前印　　主管会计工作负责人：叶朝锋印　　会计机构负责人：陈玲之印

中交房地产集团有限公司
合并股东权益变动表(续)
截至2022年6月30日止6个月期间

人民币元

截至2022年6月30日止6个月期间：

	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	-	
									-	
一、本年年初余额	2,850,000,000.00	1,025,389,506.35	6,319,686,834.25	17,130,193.34	197,778.98	14,234,571.24	1,710,339,290.53	11,936,978,174.69	118,957,382,631.72	130,894,360,806.41
二、本期增减变动金额										
(一) 综合收益总额	-	-	-	65,200,907.62	-	-	(33,984,388.85)	31,216,518.77	4,783,650,169.90	4,814,866,688.67
(二) 股东投入和减少资本										
1.股东投入的资本	2,150,000,000.00	-	-	-	-	-	-	2,150,000,000.00	9,146,659,405.44	11,296,659,405.44
2.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	125,848,835.36	125,848,835.36
3.与股东权益性交易	-	-	(36,890,382.20)	-	-	-	-	(36,890,382.20)	(1,236,399,072.42)	(1,273,289,454.62)
4.收购子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	143,048,420.00	143,048,420.00
5.处置子公司	-	-	89,572,808.87	-	-	-	-	89,572,808.87	(645,808,388.99)	(556,235,580.12)
6.注销子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(34,156.71)	(34,156.71)
7.子公司定向增发股份	-	-	-	-	-	-	1,000,000.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00
8.子公司赎回永续债	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,787,300,000.00)	(7,787,300,000.00)
(三) 专项储备										
1.提取专项储备	-	-	-	-	47,039.70	-	-	47,039.70	-	47,039.70
2.使用专项储备	-	-	-	-	(29,610.00)	-	-	(29,610.00)	-	(29,610.00)

法定代表人：李前永印　主管会计工作负责人：叶锋朝印　会计机构负责人：陈之玲印

中交房地产集团有限公司
合并股东权益变动表(续)
截至2022年6月30日止6个月期间

人民币元

截至2022年6月30日止6个月期间 (续)：

	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
(四) 利润分配										
1.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,489,740,600.24)	(4,489,740,600.24)
2.永续债派息	-	(19,660,273.97)	-	-	-	-	(19,339,726.03)	(39,000,000.00)	(484,077,713.89)	(523,077,713.89)
3.永续债汇兑	-	-	-	-	-	-	31,564,893.40	31,564,893.40	(31,564,893.40)	-
三、本期期末余额	5,000,000,000.00	1,005,729,232.38	6,372,369,260.92	82,331,100.96	215,208.68	14,234,571.24	1,689,580,069.05	14,164,459,443.23	118,481,664,636.77	132,646,124,080.00

法定代表人：李永前印　主管会计工作负责人：叶朝锋印　会计机构负责人：陈玲之印

中交房地产集团有限公司
合并股东权益变动表(续)
截至2022年6月30日止6个月期间

人民币元

截至2021年6月30日止6个月期间：

	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年年初余额	2,850,000,000.00	2,026,444,455.94	5,972,111,838.04	159,542,125.93	321,715.53	14,234,571.24	1,612,635,908.46	12,635,290,615.14	90,581,281,250.44	103,216,571,865.58
二、本期增减变动金额										
(一) 综合收益总额	-	-	-	62,066,186.74	-	-	432,622,944.25	494,689,130.99	3,756,373,130.84	4,251,062,261.83
(二) 股东投入和减少资本										
1.股东投入的资本	-	-	93,142.04	-	-	-	-	93,142.04	8,491,955,505.69	8,492,048,647.73
2.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	66,456,258.25	66,456,258.25
3.与股东权益性交易	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,606,195.19)	(19,606,195.19)
4.收购子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	237,576,262.46	237,576,262.46
5.处置子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(401,016,985.53)	(401,016,985.53)
6.注销子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,025,370.81)	(16,025,370.81)
7.子公司发行永续债	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,030,000.00)	(6,030,000.00)
8.子公司赎回永续债	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,000,000,000.00)	(2,000,000,000.00)
(三) 专项储备										
1.提取专项储备	-	-	-	-	40,291.74	-	-	40,291.74	-	40,291.74

法定代表人：李前永印　主管会计工作负责人：叶锋朝印　会计机构负责人：陈之玲印

中交房地产集团有限公司
合并股东权益变动表(续)
截至2022年6月30日止6个月期间

人民币元

截至2021年6月30日止6个月期间 (续)：

	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
(四) 利润分配										
1.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,183,145,925.77)	(1,183,145,925.77)
2.永续债派息	-	(39,000,000.00)	-	-	-	-	-	(39,000,000.00)	(724,665,756.89)	(763,665,756.89)
(五) 股东权益内部结转										
1.归属于其他权益工具持有者股息	-	45,126,027.40	-	-	-	-	(45,126,027.40)	-	-	-
三、本期期末余额	2,850,000,000.00	2,032,570,483.34	5,972,204,980.08	221,608,312.67	362,007.27	14,234,571.24	2,000,132,825.31	13,091,113,179.91	98,783,152,173.49	111,874,265,353.40

法定代表人：李永前印　主管会计工作负责人：叶朝锋印　会计机构负责人：陈玲之印

中交房地产集团有限公司

合并现金流量表

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间　　人民币元

	截至2022年6月30日止6个月期间	截至2021年6月30日止6个月期间
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	70,179,177,201.83	92,450,820,860.03
收到的税费返还	2,724,809,074.35	887,945,175.38
收到其他与经营活动有关的现金	2,706,802,965.13	4,671,302,602.05
经营活动现金流入小计	75,610,789,241.31	98,010,068,637.46
购买商品、接受劳务支付的现金	59,087,449,283.62	90,206,766,510.43
支付给职工以及为职工支付的现金	3,360,972,574.96	2,799,456,641.87
支付的各项税费	11,596,121,841.18	11,661,162,506.77
支付其他与经营活动有关的现金	8,475,653,983.10	12,236,484,489.25
经营活动现金流出小计	82,520,197,682.86	116,903,870,148.32
经营活动产生的现金流量净额	(6,909,408,441.55)	(18,893,801,510.86)
二、 投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	3,080,420,725.89	11,076,368.88
取得投资收益收到的现金	1,685,526,596.10	1,009,035,972.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	43,728,521.59	19,078,724.71
取得子公司收到的现金净额	1,000,000.00	532,846,445.70
收到其他与投资活动有关的现金	18,067,865,847.95	16,348,490,694.41
投资活动现金流入小计	22,878,541,691.53	17,920,528,205.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,131,624,763.63	320,408,928.09
投资支付的现金	9,145,959,447.96	7,151,181,515.67
取得子公司支付的现金净额	942,653,891.27	-
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	399,361,836.32
支付其他与投资活动有关的现金	26,456,216,334.62	37,754,498,663.81
投资活动现金流出小计	38,676,454,437.48	45,625,450,943.89
投资活动产生的现金流量净额	(15,797,912,745.95)	(27,704,922,738.14)

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

中交房地产集团有限公司
合并现金流量表(续)
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间　　人民币元

	截至2022年6月30日止6个月期间	截至2021年6月30日止6个月期间
三、 筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	11,747,347,173.27	6,198,598,415.12
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	9,383,335,793.52	6,197,517,980.84
取得借款所收到的现金	82,275,788,069.70	71,956,446,116.80
收到其他与筹资活动有关的现金	23,922,540,287.92	28,195,397,269.15
筹资活动现金流入小计	117,945,675,530.89	106,350,441,801.07
偿还债务支付的现金	83,054,068,018.20	44,100,264,042.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,801,025,816.40	7,373,978,524.80
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	3,806,153,932.33	562,232,686.92
支付其他与筹资活动有关的现金	16,108,406,119.35	4,385,210,479.10
筹资活动现金流出小计	108,963,499,953.95	55,859,453,046.34
筹资活动产生的现金流量净额	8,982,175,576.94	50,490,988,754.73
四、 汇率变动对现金及现金等价物的影响	(77,001,598.91)	(108,623,973.82)
五、 现金及现金等价物净增加额	(13,802,147,209.47)	3,783,640,531.91
加：期初现金及现金等价物余额	82,902,927,924.48	70,369,208,074.71
六、 期末现金及现金等价物余额	69,100,780,715.01	74,152,848,606.62

法定代表人：李永前印　　主管会计工作负责人：叶朝锋印　　会计机构负责人：陈玲之印

中交房地产集团有限公司
资产负债表(续)
2022年6月30日

人民币元

资产	2022年6月30日	2021年12月31日
流动资产		
货币资金	846,767,531.44	2,292,092,627.19
预付款项	504,040.00	5,100.00
其他应收款	7,168,828,399.66	4,689,122,561.07
一年内到期的非流动资产	413,399,375.13	1,126,541,092.37
其他流动资产	-	-
流动资产合计	8,429,499,346.23	8,107,761,380.63
非流动资产		
长期应收款	11,832,808,958.24	8,256,613,958.24
长期股权投资	12,834,889,826.69	12,848,790,145.31
其他权益工具投资	37,326,200.00	37,326,200.00
固定资产	2,027,025.38	1,553,202.69
长期待摊费用	-	231,689.81
非流动资产合计	24,707,052,010.31	21,144,515,196.05
资产总计	33,136,551,356.54	29,252,276,576.68

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

中交房地产集团有限公司
资产负债表(续)
2022年6月30日

人民币元

负债和股东权益	2022年6月30日	2021年12月31日
流动负债		
应付职工薪酬	5,184,836.98	3,834,583.55
应交税费	6,132,318.26	12,667,770.68
其他应付款	2,270,219,085.50	817,165,313.71
一年内到期的非流动负债	1,943,673,464.60	5,401,124,710.98
其他流动负债	37,671,086.26	27,584,327.01
流动负债合计	4,262,880,791.60	6,262,376,705.93
非流动负债		
长期借款	3,121,879,979.47	3,114,303,662.96
应付债券	7,108,329,358.73	3,683,199,031.18
长期应付款	5,930,000,000.00	5,734,000,000.00
预计负债	36,468,106.12	36,468,106.12
递延所得税负债	159,670,955.07	159,670,955.07
非流动负债合计	16,356,348,399.39	12,727,641,755.33
负债总计	20,619,229,190.99	18,990,018,461.26
股东权益		
实收资本	5,000,000,000.00	2,850,000,000.00
其他权益工具	1,005,729,232.38	1,025,389,506.35
其中：永续债	1,005,729,232.38	1,025,389,506.35
资本公积	6,522,692,957.00	6,522,692,957.00
其他综合收益	(46,241,819.98)	(46,241,819.98)
盈余公积	14,234,571.24	14,234,571.24
未分配利润	20,907,224.91	(103,817,099.19)
股东权益合计	12,517,322,165.55	10,262,258,115.42
负债和股东权益总计	33,136,551,356.54	29,252,276,576.68

法定代表人：李永前印

主管会计工作负责人：叶锋朝印

会计机构负责人：陈玲之印

中交房地产集团有限公司
利润表
截至2022年6月30日止6个月期间　　人民币元

	截至2022年6月30日止6个月期间	截至2021年6月30日止6个月期间
营业收入	3,736,603.79	-
减：营业成本	-	-
税金及附加	1,896,937.43	2,519,038.97
管理费用	43,357,095.73	33,532,255.75
财务费用	(47,249,330.27)	(62,886,781.93)
其中：利息费用	346,583,288.00	312,845,141.54
利息收入	393,942,909.85	375,872,515.23
加：其他收益	86,068.86	-
投资收益	138,492,080.32	13,379,120.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(3,071,939.36)	(1,752,352.04)
营业利润	144,310,050.08	40,214,607.38
加：营业外收入	0.05	-
减：营业外支出	246,000.00	-
利润总额	144,064,050.13	40,214,607.38
减：所得税费用	-	-
净利润	144,064,050.13	40,214,607.38
持续经营净利润	144,064,050.13	40,214,607.38
综合收益总额	144,064,050.13	40,214,607.38

法定代表人：　主管会计工作负责人：　会计机构负责人：

中交房地产集团有限公司
股东权益变动表(续)
截至2022年6月30日止6个月期间

人民币元

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间：

	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、 本年年初余额	2,850,000,000.00	1,025,389,506.35	6,522,692,957.00	(46,241,819.98)	14,234,571.24	(103,817,099.19)	10,262,258,115.42
二、 本期增减变动金额							
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	144,064,050.13	144,064,050.13
(二) 所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入的普通股	2,150,000,000.00	-	-	-	-	-	2,150,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	(39,000,000.00)	-	-	-	-	(39,000,000.00)
(三) 利润分配							
1. 永续债派息	-	19,339,726.03	-	-	-	(19,339,726.03)	-
(四) 股东权益内部结转							
1. 归属于其他权益工具持有者股息	-	-	-	-	-	-	-
三、 本期期末余额	5,000,000,000.00	1,005,729,232.38	6,522,692,957.00	(46,241,819.98)	14,234,571.24	20,907,224.91	12,517,322,165.55

法定代表人：李永前印　主管会计工作负责人：叶朝锋印　会计机构负责人：陈玲之印

中交房地产集团有限公司
股东权益变动表(续)
截至2022年6月30日止6个月期间

人民币元

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间：

	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、 本年年初余额	2,850,000,000.00	2,026,444,455.94	6,524,202,390.96	(31,896,719.98)	14,234,571.24	80,935,973.44	11,463,920,671.60
二、 本期增减变动金额							
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	40,214,607.38	40,214,607.38
(二) 利润分配							
1. 永续债派息	-	(39,000,000.00)	-	-	-	-	(39,000,000.00)
(三) 股东权益内部结转							
1. 归属于其他权益工具持有者股息	-	45,126,027.40	-	-	-	(45,126,027.40)	-
三、 本期期末余额	2,850,000,000.00	2,032,570,483.34	6,524,202,390.96	(31,896,719.98)	14,234,571.24	76,024,553.42	11,465,135,278.98

法定代表人：李永前印　　主管会计工作负责人：叶朝锋印　　会计机构负责人：陈玲之印

中交房地产集团有限公司
现金流量表
截至2022年6月30日止6个月期间　　人民币元

	截至2022年6月30日止6个月期间	截至2021年6月30日止6个月期间
一、 经营活动产生的现金流量：		
收到的其他与经营活动有关的现金	47,374,059.71	26,744,823.88
经营活动现金流入小计	47,374,059.71	26,744,823.88
支付给职工以及为职工支付的现金	30,213,872.62	32,032,766.01
支付的各项税费	20,437,025.42	24,229,057.11
支付的其他与经营活动有关的现金	6,067,132.44	7,586,443.03
经营活动现金流出小计	56,718,030.48	63,848,266.15
经营活动产生的现金流量净额	(9,343,970.77)	(37,103,442.27)
二、 投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收回的现金	20,828,379.26	-
取得投资收益收到的现金	366,042,320.43	358,934,931.96
收到的其他与投资活动有关的现金	5,449,735,000.00	3,516,250,000.00
投资活动现金流入小计	5,836,605,699.69	3,875,184,931.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	784,302.16	512,842.98
投资支付的现金	10,000,000.00	1,725,901,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金	10,620,930,000.00	2,171,820,000.00
投资活动现金流出小计	10,631,714,302.16	3,898,233,842.98
投资活动产生的现金流量净额	(4,795,108,602.47)	(23,048,911.02)

法定代表人：　主管会计工作负责人：　会计机构负责人：

中交房地产集团有限公司

现金流量表

截至2022年6月30日止6个月期间　　人民币元

		截至2022年6月30日止6个月期间	截至2021年6月30日止6个月期间
三、	筹资活动产生的现金流量		
	吸收投资收到的现金	2,150,000,000.00	-
	取得借款所收到的现金	3,626,000,000.00	2,783,409,000.00
	收到的其他与筹资活动有关的现金	5,012,033,450.00	-
	筹资活动现金流入小计	10,788,033,450.00	2,783,409,000.00
	偿还债务支付的现金	3,400,000,000.00	1,906,719,000.00
	分配股利、利润或偿付利息支付的现金	528,905,972.51	409,851,512.39
	支付的其他与筹资活动有关的现金	3,500,000,000.00	25,596,520.74
	筹资活动现金流出小计	7,428,905,972.51	2,342,167,033.13
	筹资活动产生的现金流量净额	3,359,127,477.49	441,241,966.87
四、	现金及现金等价物净增加额	(1,445,325,095.75)	381,089,613.58
	加：期初现金及现金等价物余额	2,292,092,627.19	1,071,993,329.59
五、	期末现金及现金等价物余额	846,767,531.44	1,453,082,943.17

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2022年6月30日	2021年12月31日
库存现金	1,254,705.12	1,416,749.42
银行存款	72,113,905,724.52	85,456,094,767.13
其他货币资金	5,031,109,890.95	3,178,894,203.63
合计	77,146,270,320.59	88,636,405,720.18
其中：因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额(附注五、7)	8,045,489,605.58	5,733,477,795.70

于2022年6月30日，本集团存放于境外的货币资金为人民币532,795,804.23元(2021年12月31日：人民币358,821,649.86元)。

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

2. 应收票据

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	37,448,784.67	48,611,278.64
减：应收票据减值准备	2,418,462.09	346,000.00
	35,030,322.58	48,265,278.64

3. 应收账款

应收账款信用期通常为1个月至6个月。应收账款并不计息。

应收账款的账龄分析如下：

	2022年6月30日	2021年12月31日
1年以内	1,488,684,340.23	1,548,655,818.30
1年至2年	362,975,476.12	264,924,170.59
2年至3年	57,530,370.75	185,763,210.02
3年以上	417,264,624.35	295,798,237.04
小计	2,326,454,811.45	2,295,141,435.95
减：坏账准备	515,001,106.04	514,161,731.33
净值	1,811,453,705.41	1,780,979,704.62

应收账款坏账准备的变动如下：

	2022年6月30日	2021年12月31日
本年年初余额	514,161,731.33	178,183,249.22
本期计提	8,566,421.10	340,514,830.25
本期转回	(7,727,046.39)	(15,132,143.02)
本年核销	-	(53,885,591.33)
收购子公司	-	64,481,386.21
本期期末余额	515,001,106.04	514,161,731.33

应收账款及坏账准备按类别披露如下：

	2022年6月30日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	计提金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	385,528,580.43	16.57	378,326,759.70	98.13	7,201,820.73
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,940,926,231.02	83.43	136,674,346.34	7.04	1,804,251,884.68
	2,326,454,811.45	100.00	515,001,106.04		1,811,453,705.41

3. 应收账款(续)

应收账款及坏账准备按类别披露如下：(续)

	2021年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	计提金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	378,284,334.75	16.48	378,079,334.75	99.95	205,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,916,857,101.20	83.52	136,082,396.58	7.10	1,780,774,704.62
	2,295,141,435.95	100.00	514,161,731.33		1,780,979,704.62

于 2022 年 6 月 30 日，按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

账龄	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率%	整个存续期预期信用损失
1年以内	1,439,033,270.43	2.83	40,670,064.94
1年至2年	360,810,299.92	7.88	28,448,883.30
2年至3年	59,461,609.04	33.32	19,811,165.50
3年至4年	50,209,225.71	46.26	23,227,843.71
4年至5年	9,522,818.26	56.96	5,423,826.19
5年以上	21,889,007.66	87.22	19,092,562.70
合计	1,940,926,231.02	7.04	136,674,346.34

于 2021 年 12 月 31 日，按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

账龄	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率%	整个存续期预期信用损失
1年以内	1,536,757,434.01	3.24	49,817,560.13
1年至2年	258,550,639.47	12.36	31,948,997.87
2年至3年	54,063,187.28	33.06	17,873,883.42
3年至4年	46,133,744.87	47.63	21,973,038.56
4年至5年	10,322,042.40	41.77	4,311,080.48
5年以上	11,030,053.17	92.09	10,157,836.12
合计	1,916,857,101.20	7.10	136,082,396.58

3. 应收账款(续)

于 2022 年 6 月 30 日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率%	计提理由
个人购房款	317,754,885.10	317,754,885.10	100.00	注
中国贫困地区文化促进会	7,131,319.89	7,131,319.89	100.00	注
成龙建设集团有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00	注
北京圣图投资顾问有限公司	5,574,894.00	5,574,894.00	100.00	注
山东泰诺置业有限公司	3,374,298.92	3,374,298.92	100.00	注
北京天创世缘房地产开发有限公司	2,357,322.57	2,357,322.57	100.00	注
重庆国奥实业发展有限公司	2,118,477.44	2,118,477.44	100.00	注
山东鲁能亘富开发有限公司	1,427,759.16	1,427,759.16	100.00	注
惠州大亚湾中联房地产开发有限公司	1,425,123.10	1,425,123.10	100.00	注
其他	38,364,500.25	34,015,561.78	88.66	注
	385,528,580.43	381,179,641.96		

于 2021 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率%	计提理由
个人购房款	318,349,847.15	318,349,847.15	100.00	
中国贫困地区文化促进会	7,131,319.89	7,131,319.89	100.00	注
成龙建设集团有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00	注
北京圣图投资顾问有限公司	5,574,894.00	5,574,894.00	100.00	注
山东泰诺置业有限公司	3,323,098.92	3,323,098.92	100.00	注
北京天创世缘房地产开发有限公司	2,361,322.57	2,361,322.57	100.00	注
重庆国奥实业发展有限公司	2,118,477.44	2,118,477.44	100.00	注
其他	33,425,374.78	33,220,374.78	99.39	注
	378,284,334.75	378,079,334.75		

注：该些客户由于资金紧张或经营困难或有违约记录，本集团预计全部应收账款难以收回，因而全部计提减值准备。

3. 应收账款(续)

于 2022 年 6 月 30 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款情况如下：

债务人名称	与本集团关系	账面余额	坏账准备	占应收账款余额的比例%
六安市承接产业转移集中示范园区管理委员会	第三方	140,584,009.74	827,920.05	6.04
重庆经济技术开发区征地服务中心	第三方	106,021,223.76	397,579.59	4.56
天津市河西区住房保障中心	第三方	103,107,667.29	-	4.43
上海隆振建筑工程股份有限公司	第三方	49,642,263.18	-	2.13
牟浩然	第三方	34,543,000.00	4,551,450.00	1.48
合计		433,898,163.97	5,776,949.64	22.05

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

债务人名称	与本集团关系	账面余额	坏账准备	占应收账款余额的比例%
温州市瓯海新城建设集团有限公司	第三方	228,853,956.36	-	9.97
六安市承接产业转移集中示范园区管理委员会	第三方	165,584,009.74	827,920.05	7.21
天津市河西区住房保障中心	第三方	103,107,667.29	-	4.49
上海隆振建筑工程股份有限公司	第三方	49,423,956.39	-	2.15
牟浩然	第三方	34,543,000.00	1,727,150.00	1.51
合计		581,512,589.78	2,555,070.05	25.33

4. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2022年6月30日		2021年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,378,094,735.54	26.47	2,585,035,348.96	49.36
1年至2年	1,305,944,382.44	25.09	2,080,164,104.60	39.72
2年至3年	2,034,535,160.93	39.08	560,875,463.88	10.71
3年以上	487,079,304.82	9.36	11,314,734.58	0.21
	5,205,653,583.73	100.00	5,237,389,652.02	100.00

4. 预付款项(续)

账龄超过1年且金额重要的预付款项情况，列示如下：

债务单位	2022年6月30日账面余额
西安高新技术产业开发区土地储备中心	1,888,000,000.00
西安高科鱼化建设有限公司	462,600,000.00
贵州贵安新区管理委员会财政局	1,265,701,568.88
深圳市普益兴投资发展有限公司	48,132,000.00
	3,664,433,568.88

于 2022 年 6 月 30 日，按欠款方归集的余额前五名的预付款项情况如下：

	账面余额	占预付款项总额比例%
西安高新技术产业开发区土地储备中心	1,888,000,000.00	36.27
贵州贵安新区管理委员会财政局	1,265,701,568.88	24.31
西安高科鱼化建设有限公司	462,600,000.00	8.89
长沙市财政局	375,000,000.00	7.20
西安国际港务区管理委员会	61,178,504.12	1.18
	4,052,480,073.00	77.85

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

	账面余额	占预付款项总额比例%
西安高新技术产业开发区土地储备中心	1,888,000,000.00	36.05
贵州贵安新区管理委员会财政局	1,265,701,568.88	24.17
南宁市自然资源局	628,441,564.00	12.00
西安高科鱼化建设有限公司	462,600,000.00	8.83
宁波市北仑区财政局非税资金专户	51,089,195.92	0.98
	4,295,832,328.80	82.03

5. 其他应收款

	2022年6月30日	2021年12月31日
应收利息	53,218,793.59	76,295,555.43
其他应收款	95,468,682,651.31	77,182,873,161.63
	95,521,901,444.90	77,259,168,717.06

应收利息

	2022年6月30日	2021年12月31日
关联方借款应收利息	53,413,135.32	76,550,905.44
减：应收利息减值准备	194,341.73	255,350.01
净值	53,218,793.59	76,295,555.43

其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2022年6月30日	2021年12月31日
1年以内	81,564,597,124.89	69,616,142,757.57
1年至2年	8,727,077,864.27	7,322,076,363.81
2年至3年	5,585,944,450.55	1,351,427,057.82
3年以上	3,939,034,761.79	3,193,702,485.45
小计	99,816,654,201.50	81,483,348,664.65
减：其他应收款坏账准备	4,347,971,550.19	4,300,475,503.02
净值	95,468,682,651.31	77,182,873,161.63

5. 其他应收款(续)

其他应收款（续）

其他应收款按性质分类如下：

	2022年6月30日	2021年12月31日
其他应收款		
关联方往来款及借款	89,202,402,900.45	73,015,589,829.65
第三方往来款及借款	4,909,866,509.88	4,581,222,567.39
押金及保证金	3,279,934,855.28	3,389,253,034.95
员工备用金及借款	185,149,815.66	53,217,960.83
应收投资款	58,646,289.52	2,930,000.00
应收工程款	2,811,015.40	42,736,344.37
其他	2,177,842,815.31	398,398,927.46
合计	99,816,654,201.50	81,483,348,664.65

其他应收款坏账准备的变动如下：

	2022年6月30日	2021年12月31日
本年年初余额	4,300,475,503.02	4,343,838,911.59
本期计提	55,421,788.46	273,518,147.96
本期转回	(7,923,839.38)	(195,952,322.77)
本期核销	(1,901.92)	(132,688,160.24)
收购子公司	-	11,902,125.71
处置子公司	-	(143,199.23)
本期期末余额	4,347,971,550.19	4,300,475,503.02

5. 其他应收款(续)

其他应收款（续）

于 2022 年 6 月 30 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款情况如下：

	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
中航信托股份有限公司	4,281,830,970.97	4.16	关联方借款	6个月以内	-
	430,000,000.00	0.42	关联方借款	7-12个月	-
杭州滨江房产集团股份有限公司	12,495,000.00	0.01	关联方借款	6个月以内	-
	1,880,050,000.00	1.83	关联方借款	7-12个月	-
	571,858,923.00	0.56	关联方借款	1-2年	-
	242,959,077.00	0.24	关联方借款	2-3年	-
金茂投资管理（天津）有限公司	1,202,000,000.00	1.17	关联方借款	6个月以内	-
	99,000,000.00	0.1	关联方借款	7-12个月	-
	728,882,870.84	0.71	关联方借款	1-2年	-
	59,400,000.00	0.06	关联方借款	2-3年	-
	3,717,129.16	0	关联方借款	5年以上	-
PERFECT WAY HOLDINGS LIMITED	112,397,921.36	0.11	关联方借款	6个月以内	-
	1,889,585,985.51	1.84	关联方借款	7-12个月	-
绿旭（海南）企业管理有限公司	1,911,000,000.00	1.86	关联方借款	6个月以内	-
	3,425,177,877.84	13.05			-

5. 其他应收款(续)

其他应收款（续）

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

	年末余额	占其他应收款余额合计数的比例(%)	性质	账龄	坏账准备期末余额
融创华北发展集团有限公司	2,352,730,281.27	2.89	关联方借款	1-2年	1,723,048.47
PERFECT WAY HOLDINGS LIMITED	1,901,845,956.90	2.33	关联方借款	1-2年	-
杭州滨江房产集团股份有限公司	1,835,050,000.00	2.25	关联方借款	7-12个月	-
深圳市汇银置业有限公司	1,598,928,485.97	1.96	关联方借款	7-12个月	-
昆明复地房地产开发有限公司	1,484,782,246.51	1.82	关联方借款	7-12个月	-
	9,173,336,970.65	11.25			

6. 营业收入及成本

	截至2022年6月30日止6个月期间		截至2021年6月30日止6个月期间	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	78,063,966,916.93	64,999,409,833.92	41,880,541,259.55	32,777,013,977.39
其他业务	337,590,540.91	46,378,467.77	317,715,879.84	31,508,338.12
合计	78,401,557,457.84	65,045,788,301.69	42,198,257,139.39	32,808,522,315.51

营业收入和成本列示如下：

	截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间		截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发	73,215,475,575.39	61,523,376,054.39	37,179,658,406.53	29,214,299,867.18
项目管理服务	1,157,325,766.44	609,534,438.54	1,920,877,059.52	1,518,418,159.73
酒店业务	261,488,894.52	137,220,189.20	354,797,189.87	78,560,039.65
房产租赁	131,005,412.07	42,985,340.48	170,690,394.30	107,897,936.34
物业管理	79,381,804.53	73,187,715.17	69,235,767.34	74,476,056.83
其他	3,556,880,004.89	2,659,484,563.91	2,502,998,321.83	1,814,870,255.78
合计	78,401,557,457.84	65,045,788,301.69	42,198,257,139.39	32,808,522,315.51

6. 营业收入及成本(续)

本集团与履约义务相关的信息如下：

房地产开发

房地产开发收入在集团日常业务过程中于客户获得已竣工物业的控制权时(即相关物业已竣工并交付客户时)按某一时点确认收入，除非该物业因为合同的原因对于本集团并无替代用途且本集团有可强制执行的付款请求权就该物业向客户收取迄今已完成履约的付款，则按投入法在一段时间内确认收入。

本集团与客户签署买卖协议时，会向客户收取不超过合同价值的20%作为定金。然而，本集团会取决于市场条件并对比市场售价向客户提供折扣，前提是客户同意于建造过程中预先支付对价余额。这些预先付款会确认为合同负债，直到相关收入被确认为止。

本集团认为部分预付款包含重大融资部分，因此考虑到本集团的信贷特征，对价金额会根据货币时间价值的影响作出相应调整。由此会增加建造期间确认的合同负债金额，并增加收入确认时的金额。

建造服务及项目管理服务

建造服务及项目管理服务的收入按投入法基于迄今完成的工程所产生的合同成本占预计合同成本总额的比例在一段时间内确认收入。

建造服务及项目管理服务费用按客户与本集团商定的付款时间表及/或里程碑定期向客户开具发票。由于就已履行服务收取对价的权利有条件的取决于本集团未来达成所指定里程碑的表现，因此本集团于就履行上述服务的期间确认合同资产。当收取对价的权利成为无条件时，合同资产则转为应收账款。于履行相关服务前收取的付款作为合同负债列入资产负债表。

就包含基于项目未来预售金额的可变对价的项目管理合同而言，本集团可使用期望值或最可能发生金额两种方法确定可变对价的最佳估计数，具体方法取决于何种能更好地预测本集团有权收取的对价金额。

本集团认为有关建造服务及项目管理服务的预付款并未包含重大融资部分。

酒店业务

本集团酒店业务的履约责任为向顾客提供住宿服务。住宿服务于顾客入住客房期间在一段时间内确认收入。

6. 营业收入及成本(续)

本集团与履约义务相关的信息如下：（续）

物业管理

在提供物业管理服务的时间内履行履约义务。物业管理服务合同根据发生的时间结算，在提供管理服务之前客户通常需要预付款。

7. 所有权或使用权受限的资产

	注释	2022年6月30日	2021年12月31日
货币资金	注1	8,045,489,605.58	5,733,477,795.70
存货	注2	139,630,664,223.45	128,779,212,040.07
投资性房地产	注3	2,796,849,128.60	929,807,341.66
固定资产	注4	3,864,967,219.19	4,600,489,662.28
在建工程	注5	64,373.14	64,373.14
无形资产	注6	269,357,962.97	394,782,209.56
其他			-
合计		154,607,392,512.93	140,437,833,422.41

注 1： 于 2022 年 6 月 30 日，账面价值为人民币 8,045,489,605.58 元(2021 年 12 月 31 日：人民币 5,733,477,795.70 元)的银行存款因提供担保、承兑汇票保证金、信用证保证金、履约保证金以及房地产企业用作按规定缴存的住房基金、预售监管资金、项目保证金、按揭保证金等原因受到限制。

注 2： 于 2022 年 6 月 30 日，账面价值为人民币 139,630,664,223.45 元(2021 年 12 月 31 日：人民币 128,779,212,040.07 元)的存货抵押用于取得借款。

注 3： 于 2022 年 6 月 30 日，账面价值为人民币 2,796,849,128.60 元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 929,807,341.66 元)的投资性房地产抵押用于取得借款。

注 4： 于 2022 年 6 月 30 日，账面价值为人民币 3,864,967,219.19 元(2021 年 12 月 31 日：人民币 4,600,489,662.28 元)固定资产抵押用于取得借款。

7. 所有权或使用权受限的资产(续)

注 5： 于 2022 年 6 月 30 日，账面价值为人民币 64,373.14 元(2021 年 12 月 31 日：人民币 64,373.14 元)的在建工程抵押用于取得借款。

注 6： 于 2022 年 6 月 30 日，账面价值为人民币 269,357,962.97 元(2021 年 12 月 31 日：人民币 394,782,209.56 元)的无形资产抵押用于取得借款。

中交房地产集团有限公司

2022年 8月 25日