

---

中交房地产集团有限公司

公司债券年度报告

(2023 年)

二〇二四年四月

## 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。

发行人及其全体董事、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、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。

### 二、资产负债率较高的风险

由于发行人从事的房地产行业属于资金密集型行业，土地储备和建安工程等占用现金规模较大，因此发行人资产负债率水平相对较高。截至报告期末，发行人资产负债率为80.56%。但是为满足公司业务拓展资金需求，未来发行人的负债规模可能继续增长，可能使公司面临一定偿债压力。

### 三、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，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。

### 四、销售风险

房地产开发业务是发行人的主营业务之一。在目前的市场情况下，房地产开发企业面临着更激烈的市场竞争。房地产开发业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，这给房地产开发项目的销售带来一定程度的不确定性。发行人不可避免的面临由于市场竞争和房地产行业特性可能带来的房地产销售风险。

## 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、 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.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	15
一、 公司信用类债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
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.....	18
四、 公司债券募集资金使用情况.....	20
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	24
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	32
七、 中介机构情况.....	32
第三节 报告期内重要事项.....	33
一、 财务报告审计情况.....	33
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	33
三、 合并报表范围调整.....	34
四、 资产情况.....	34
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	35
六、 负债情况.....	35
七、 利润及其他损益来源情况.....	37
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	37
九、 对外担保情况.....	37
十、 重大诉讼情况.....	37
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	38
十二、 向普通投资者披露的信息.....	38
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	38
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	38
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.....	38
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	38
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	38
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	38
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	39
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	39
八、 科技创新债或者双创债.....	39
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	39
十、 纾困公司债券.....	39
十一、 中小微企业支持债券.....	39
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	39
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	39
第六节 备查文件目录.....	40
附件一： 发行人财务报表.....	42

## 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》
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）
22 交房 02	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（第二期）
22 交房 03	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（第三期）
23 交房 01	指	中交房地产集团有限公司 2023 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（2023年）》
募集说明书	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）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》、《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（第二期）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（第三期）募集说明书》、《中交房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）》
中交集团	指	中国交通建设集团有限公司
中交地产	指	中交地产股份有限公司
绿城中国	指	GreentownChinaHoldingLimited
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
上年同期/上期	指	2022 年度
报告期/本期	指	2023 年度
报告期末	指	2023 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	李永前
注册资本（万元）	500,000
实缴资本（万元）	500,000
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）	-
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	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 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、控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）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

报告期末实际控制人名称：国务院国有资产监督管理委员会

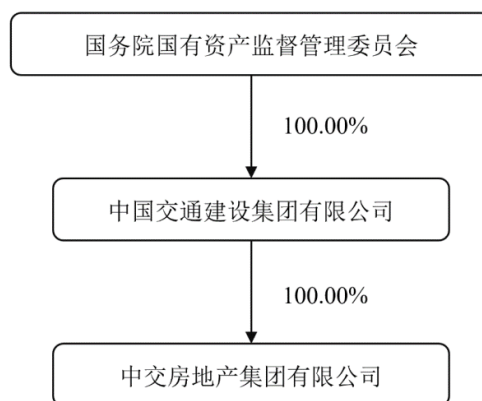
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：持股比例为 100%，无股权受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：持股比例为 100%，无股权受限情况

发行人与控股股东、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）



控股股东为为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者控股股东为自然人

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

#### （二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

#### （三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

#### 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	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
董事	夏青松	董事	辞任	2023年4月	尚未完成工商变更
董事	金义	外部董事	辞任	2023年4月	2023年6月
董事	杨敏慧	外部董事	任职	2023年5月	2023年6月
高级管理人员	杨光泽	副总经理	任职	2023年5月	不涉及
高级管理人员	陈玲	副总经理	任职	2023年5月	不涉及
董事	谢玉梅	外部董事	辞任	2023年11月	尚未完成工商变更
高级管理人员	张宝忠	副总经理	辞任	尚待董事会审议	不涉及

##### （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：4人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数26.67%。

##### （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：

发行人的法定代表人：李永前

发行人的董事长或执行董事：李永前

发行人的其他董事：薛四敏、单会川、于静、杨敏慧

发行人的监事：周文实、李宁

发行人的总经理：薛四敏

发行人的财务负责人：叶朝锋

发行人的其他非董事高级管理人员：蔡建民、王尧、杨光泽、陈玲

#### 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、主营业务开展情况

###### （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 92.36%。

## （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。公司下属各从事房地产开发的主要子公司具备从事房地产开发业务的相应资质。

### 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发展“1+2+N”三类核心业务。一个核心业务即住宅开发业务、两个成长业务即城市更新业务+政策性住房业务，以及 N 个多元业务即物业服务、商业地产、资产管理、策划经纪及其他机会型多元业务，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。

### 4）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。

### 5）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、非标融资等方式进行外部融资。

### 6）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。

#### 7) 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

#### (1) 行业情况

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与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。

#### (2) 核心竞争力

##### 1) 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。

2023年，中交集团排名世界500强第63位，并在国务院国资委经营业绩考核“18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。

##### 2) 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 2022 年，绿城连续 18 年获评“中国房地产公司品牌价值 TOP10”，连续 18 年获评“中国房地产百强企业综合实力 TOP10”，连续 11 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 2022 年末，共进驻超过 30 个国内城市，115 个国内项目，开发面积超过 3,000 万平方米，从 2018 年起连续六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

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

## （三） 业务开展情况

### 1. 分板块、分产品情况

#### （1）业务板块情况

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	1,554.87	1379.87	11.25	92.36	1,594.51	1,344.17	15.70	93.10
项目管理服务	32.22	16.01	50.31	1.91	24.88	12.60	49.34	1.45
酒店业务	10.55	4.35	58.79	0.63	7.04	3.10	55.95	0.41
物业管理	5.07	4.05	20.06	0.30	3.33	2.94	11.78	0.19
房产租赁	4.59	3.96	13.82	0.27	5.03	4.45	11.51	0.29
建造服务	0.73	0.72	1.78	0.04	1.66	1.50	9.58	0.10
其他	75.41	56.35	25.27	4.48	76.26	56.05	26.50	4.45
合计	1,683.45	1465.31	12.96	100.00	1,712.72	1,424.82	16.81	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

#### （2）各产品（或服务）情况

适用 不适用

本公司按板块划分业务收入。

## 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）发行人 2023 年酒店业务收入 10.55 亿元，较 2022 年上升 49.90%，主要是因为行业经营状况好转。

（2）发行人 2023 年酒店业务成本 4.35 亿元，较 2022 年上升 40.22%，主要是因为行业经营状况好转。

（3）发行人 2023 年物业管理收入 5.07 亿元，较 2022 年上升 52.11%，主要是因为业务规模增长。

（4）发行人 2023 年物业管理成本 4.05 亿元，较 2022 年上升 37.84%，主要是因为业务规模增长。

（5）发行人 2023 年物业管理毛利率 20.06%，较 2022 年上升 70.25%，主要是因为业务规模增长，但主要的人工成本增长缓慢。

（6）发行人 2023 年建造服务收入 0.73 亿元，较 2022 年下降 56.06%，主要是因为业务规模下降。

（7）发行人 2023 年建造服务成本 0.72 亿元，较 2022 年下降 52.27%，主要是因为业务规模下降。

（8）发行人 2023 年建造服务毛利率 1.78%，较 2022 年下降 81.48%，主要是因为相关代建业务工程投入已基本结束。

### （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

2023 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 20 强。

2023 年，中交房地产（含绿城中国）实现销售合同额 2,367 亿元、营业收入 1,683 亿元、利润总额 60 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

#### （1）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。

#### （2）资产负债率较高的风险

由于发行人从事的房地产行业属于资金密集型行业，土地储备和建安工程等占用现金规模较大，因此发行人资产负债率水平相对较高，但是为满足公司业务拓展资金需求，未来发行人的负债规模可能继续增长，可能使公司面临一定偿债压力。

#### （3）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，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。

#### （4）销售风险

房地产开发业务是发行人的主营业务之一。在目前的市场情况下，房地产开发企业面

面临着更激烈的市场竞争。房地产开发业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，这给房地产开发项目的销售带来一定程度的不确定性。发行人不可避免的面临由于市场竞争和房地产行业特性可能带来的房地产销售风险。近年来发行人房地产业务的开复工面积和竣工面积增长较快，如若市场环境发生不利变化，或者发行人销售策略出现失误，可能会导致公司因开发项目不能及时去化而面临销售风险。

针对销售风险，公司在决策开发项目之前，会系统性研究市场及客户需求，进行项目设计规划，使项目更好地契合目标市场需求；另外，公司也会充分利用公司品牌影响力，采用多种营销手段，拓宽营销渠道；加强销售工作管理力度和深度，加快开发和销售，降低项目销售风险。

## 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） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人已按照《公司法》、《公司章程》等的要求，建立了较为完善的法人治理结构，与控股股东、实际控制人及其关联企业之间在业务、资产、机构、人员、财务等方面保持独立，完全具备直接面向市场独立经营的能力。

#### 1. 业务独立

根据发行人的《企业法人营业执照》，发行人的主要业务范围为房地产开发业务；发行人建立了健全的业务经营体系，拥有完整的决策机制，独立决策、自主经营、自负盈亏；发行人与其控股股东及其控制的其他企业的业务完全分开，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，发行人的业务独立。

#### 2. 资产独立

发行人合法拥有与生产经营有关的土地、办公场所、生产设备及经营设备的所有权或使用权以及商标、专利等知识产权，具备与经营有关的独立的业务体系及相关资产，不存在依赖其持股 5%以上股东的资产进行生产经营的情况，发行人资产独立。

#### 3. 财务独立

发行人设立有独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度；发行人在银行独立开立账户，独立纳税，不存在与其持股 5%以上股东共用银行账户的情形，发行人财务独立。

#### 4. 人员独立

发行人的总经理、副总经理、总会计师、总法律顾问等高级管理人员不存在在其持股 5%以上股东中担任除董事、监事以外的其他职务和领薪的情形。发行人的董事、监事均经合法程序选举产生。发行人与员工签订了劳动合同，建立了独立完整的劳动、人事和工资管理等制度，发行人人员独立。

#### 5. 机构独立

根据发行人的《公司章程》、党委会、董事会、监事会、总经理办公会决议等相关文件，发行人拥有独立、完整的组织机构，与控股股东完全分开，党委会、董事会、监事会、总经理办公会规范运作。发行人根据需要设置了若干内部职能部门，各部门均在职责范围内运行。发行人与控股股东不存在混合经营的情形，发行人机构独立。

综上，发行人按照《公司法》、《证券法》等法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，发行人在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东及其控制的其他企业分开，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

**（三） 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。

**（四） 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	20.98
自关联方购买商品或接受服务	74.84
关联方租赁（作为出租人）	0.62
关联方租赁（作为承租人）	0.21
接受关联方提供担保	168.67
向关联方提供担保	233.23
关联方资金拆入	163.31
关联方资金拆出	169.78
支付资金使用费（利息支出）	4.08
收取资金使用费（利息收入）	5.50
其他	27.18

## 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646.10亿元人民币。

## 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金额超过发行人上年末净资产100%以上

适用 不适用

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

是 否

**（六） 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

**七、环境信息披露义务情况**

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

#### 公司债券基本信息列表（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 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 1 日
5、起息日	2021 年 4 月 6 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 4 月 6 日
8、债券余额	0.60
9、截止报告期末的利率(%)	3.85（目前利率为 3.00）
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	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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 15 日
5、起息日	2022 年 3 月 17 日
6、2024 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	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交

	交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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（第二期）
2、债券简称	22 交房 02
3、债券代码	138588.SH
4、发行日	2022 年 12 月 9 日
5、起息日	2022 年 12 月 13 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2025 年 12 月 13 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.68
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	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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（第三期）
2、债券简称	22 交房 03
3、债券代码	138786.SH
4、发行日	2022 年 12 月 28 日
5、起息日	2022 年 12 月 29 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2025 年 12 月 29 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.65
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	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用



1、债券名称	中交房地产集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	23 交房 01
3、债券代码	115333.SH
4、发行日	2023年7月11日
5、起息日	2023年7月12日
6、2024年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2026年7月12日
8、债券余额	16.90
9、截止报告期末的利率(%)	3.48
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	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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  本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	175944.SH
债券简称	21 交房 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	<p>1、条款的具体约定内容</p> <p>（1）发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。</p> <p>（2）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券的第3个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述</p>

	<p>调整。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。</p> <p>2、触发执行的具体情况 报告期内未触发和执行选择权条款。</p> <p>3、对投资者权益的影响 不涉及。</p>
--	---

债券代码	185562.SH
债券简称	22 交房 01
债券约定的选择权条款名称	<p><input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权    <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权    <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权</p> <p><input type="checkbox"/> 其他选择权</p>
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	<p>1、条款的具体约定内容</p> <p>（1）发行人调整票面利率选择权</p> <p>1）发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后后续计息期间的票面利率。</p> <p>2）发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。</p> <p>3）发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。</p> <p>若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。</p> <p>4）发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。</p> <p>（2）投资者回售选择权</p> <p>1）债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。</p> <p>2）为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：</p> <p>①发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。</p> <p>②发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。</p> <p>③发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。</p> <p>④回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相</p>

关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

⑤发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

⑥如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3）为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

①本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

②发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4）为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

### （3）赎回选择权

1）发行人有权在本期债券存续期间的第 3 年末赎回本期债券全部未偿份额。

2）发行人决定行使赎回选择权的，承诺履行如下义务：

①积极筹备赎回资金，确保按照债券募集说明书和相关文件的约定，按时偿付本期债券未偿本息。

②发行人承诺不晚于赎回资金发放日前 20 个交易日披露是否行使赎回选择权的公告，明确赎回债券基本情况、赎回实施办法、资金兑付日期及利息计算方法等安排。

③发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定和相关约定及时启动债券赎回流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项，确保债券赎回的顺利实施。

3）发行人行使赎回选择权并按约定完成赎回资金划付的，发行人与本期债券持有人之间的债权债务关系终止，本期债券予以注销并摘牌。

## 2、触发执行的具体情况

报告期内未触发和执行选择权条款。

## 3、对投资者权益的影响

不涉及。

## 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  本公司的公司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名称	偿债保障措施承诺、救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	偿债保障措施承诺：本期债券未发现出现偿债资金来源低于承诺要求的情形。 救济措施：发行人未触发采取救济措施的情形。
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	未触发和执行

债券代码	138588.SH
债券简称	22 交房 02
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障措施承诺、救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	偿债保障措施承诺：本期债券未发现出现偿债资金来源低于承诺要求的情形。 救济措施：发行人未触发采取救济措施的情形。
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	未触发和执行

债券代码	138786.SH
债券简称	22 交房 03
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障措施承诺、救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	偿债保障措施承诺：本期债券未发现出现偿债资金来源低于承诺要求的情形。 救济措施：发行人未触发采取救济措施的情形。
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	未触发和执行

债券代码	115333.SH
债券简称	23 交房 01
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障措施承诺、救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	偿债保障措施承诺：本期债券未发现出现偿债资金来源低于承诺要求的情形。 救济措施：发行人未触发采取救济措施的情形。
投资者保护条款是否触发或执行	否

行	
投资者保护条款的触发和执行情况	未触发和执行

#### 四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

债券代码：138588.SH

债券简称：22 交房 02

##### （一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	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（第二期）															
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否															
专项品种公司债券的具体类型	不涉及															
募集资金总额	15.00															
报告期末募集资金余额	0.00															
报告期末募集资金专项账户余额	0.0043555974（结息款）															
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	<p>本期公司债券募集资金拟将 5 亿元用于偿还其他有息债务；10 亿元用于补充流动资金。</p> <p>（一）偿还其他有息债务</p> <p>本期债券募集资金 5 亿元拟用于偿还其他有息债务。具体拟偿还有息债务明细情况如下：</p> <p style="text-align: center;"><b>本期债券拟偿还有息债务明细</b></p> <p style="text-align: right;">单位：万元</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>借款主体</th> <th>债权人</th> <th>借款到期日</th> <th>余额</th> <th>拟使用募集资金金额</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中交花创（绍兴）置业有限公司</td> <td>中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、邮储银行</td> <td>2022-12-20</td> <td>51,892.00</td> <td>50,000.00</td> </tr> <tr> <td><b>合计</b></td> <td><b>-</b></td> <td><b>-</b></td> <td><b>51,892.00</b></td> <td><b>50,000.00</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司内部财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。</p> <p>（二）用于补充流动资金</p> <p>本期债券募集资金 10 亿元拟用于补充流动资金。本期债券募集资金拟同时用于补充公司日常生产经营所需流动资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。</p>	借款主体	债权人	借款到期日	余额	拟使用募集资金金额	中交花创（绍兴）置业有限公司	中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、邮储银行	2022-12-20	51,892.00	50,000.00	<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>51,892.00</b>	<b>50,000.00</b>
借款主体	债权人	借款到期日	余额	拟使用募集资金金额												
中交花创（绍兴）置业有限公司	中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、邮储银行	2022-12-20	51,892.00	50,000.00												
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>51,892.00</b>	<b>50,000.00</b>												

根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

发行人流动资金缺口测算如下：

**表：发行人流动资金缺口匡算**

单位：万元

项目	2021年初	2021年末	平均应收账款余额	165,537.54	
应收账款①	152,977.10	178,097.97	平均预收帐款余额	16,587,232.22	
预收账款②	19,415,899.38	13,758,565.06	平均存货余额	36,506,656.30	
存货③	32,017,125.55	40,996,187.04	平均预付账款余额	661,105.09	
预付账款④	798,471.21	523,738.97	平均应付账款余额	5,228,356.64	
应付账款⑤	4,619,471.91	5,837,241.36	应收账款周转天数	5.02	
销售收入⑥(包括主营业务收入和其他业务收入)	8,119,093.70	11,879,098.76	预收帐款余额周转天数	502.68	
销售成本⑦	6,170,348.24	9,591,852.63	存货余额周转天数	1,370.16	
利润总额⑧	938,187.15	1,063,904.73	预付账款余额周转天数	24.81	
非经常性损益⑨	/	232,664.98	应付账款余额周转天数	196.23	
期末未分配利润⑩	/	171,033.93	营运资金周转次数	0.51	
⑩未分配利润中可用于营运资金的部分	/	51,310.18	利润总额—非经常性损益	831,239.75	
当期净利润(1)	/	748,059.24	期末销售利润率	0.07	
当期固定资产净增加值(2)	/	-29,789.34	预计销售收入年增长率	0.17	
当期无形资产净增加值(3)	/	7,783.24	借款人自有资金	821,375.52	
当期资本性支出-折旧	/	-22,006.10	其他渠道获得的营运资金(5)	-	
当期中短期流动资金贷款余额(4)	/	139,188.04	营运资金量	25,138,239.13	
新增流动资金贷款额度				24,177,675.57	
辅助财务数据					
		2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
		7,447,197.05	7,769,199.30	8,119,093.70	11,879,098.76
2018-2019年度销售增长率	4.32%	2019-2020年度增长增长率	4.50%	2020-2021年度增长增长率	46.31%
平均销售增长率		16.84%			

截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	偿还有息债务和补充流动资金
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	正常运作

**（二）募集资金用途变更调整**

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
--------------	--

变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不涉及
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不涉及
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不涉及

### （三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	5.85
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	0.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	不涉及
3.2.1 偿还公司债券金额	0.00
3.2.2 偿还公司债券情况	不涉及
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	5.85
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	5.85 亿元用于补充流动资金
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不涉及
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不涉及
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不涉及

### （四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	不涉及
4.1.2 项目运营效益	不涉及
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不涉及
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不涉及
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不涉及
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不涉及
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

下降50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	
4.3.1 项目净收益变化情况	不涉及
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不涉及
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不涉及

**（五）临时补流情况**

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不涉及

**（六）募集资金合规使用情况**

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
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）	不涉及

债券代码：138786.SH

债券简称：22 交房 03

**（一）基本情况**

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	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（第三期）
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券的具体类型	不涉及
募集资金总额	15.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.004355597（结息款）
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金拟将5亿元用于偿还其他有息债务；10亿元用于补充流动资金。 （一）偿还其他有息债务



本期债券募集资金5亿元拟用于偿还其他有息债务。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。

具体拟偿还有息债务明细情况如下：

本期债券拟偿还有息债务明细

单位：万元

序号	借款主体	债权人	融资类型	借款到期日	余额	拟使用募集资金金额
1	重庆中房嘉润房地产开发有限公司	中金-华融-中交地产-联易融供应链金融4期资产支持专项计划	供应链ABS	2023/1/6	11,806.67	11,806.67
2	长沙中交金久置业有限公司	中金-华融-中交地产-联易融供应链金融4期资产支持专项计划	供应链ABS	2023/1/6	5,209.11	5,209.11
3	粤东中交地产(惠州)有限公司	中金-华融-中交地产-联易融供应链金融4期资产支持专项计划	供应链ABS	2023/1/6	3,837.89	3,837.89
4	西安沣河映象置业有限公司	中金-华融-中交地产-联易融供应链金融4期资产支持专项计划	供应链ABS	2023/1/6	3,480.95	3,480.95
5	广西中交城市投资发展有限公司	中金-华融-中交地产-联易融供应链金融4期资产支持专项计划	供应链ABS	2023/1/6	3,467.57	3,467.57
6	中交(天津)置业有限公司	中金-华融-中交地产-联易融供应链金融4期资产支持专项计划	供应链ABS	2023/1/6	3,317.10	3,317.10
7	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	中金-华融-中交地产-联易融供应链金融4期资产支持专项计划	供应链ABS	2023/1/6	2,874.10	2,874.10
8	重庆中交云栖美庐置业有限公司	中金-华融-中交地产-联易融供应链金融4期资产支持专项计划	供应链ABS	2023/1/6	2,850.34	2,850.34
9	嘉兴新瑞置业有限公司	中金-华融-中交地产-联易融供应链金融4期资产支持专项计划	供应链ABS	2023/1/6	2,553.32	2,553.32
10	重庆中交西园雅集置业有限公司	中金-华融-中交地产-联易融供应链金融4期资产支持专项计划	供应链ABS	2023/1/6	2,496.41	2,496.41
11	惠州中交雅颂置业有限公司	中金-华融-中交地产-联易融供应链金融4期资产支持专项计划	供应链ABS	2023/1/6	2,493.80	2,493.80
12	武汉锦绣雅郡置业有限公司	中金-华融-中交地产-联易融供应链金融4期资产支持专项计划	供应链ABS	2023/1/6	2,404.57	2,404.57
13	苏州中交雅郡地产有限公司	中金-华融-中交地产-联易融供应链金融4期资产支持专项计划	供应链ABS	2023/1/6	2,223.46	2,223.46

14	中交美庐（杭州）置业有限公司	中金-华融-中交地产-联易融供应链金融4期资产支持专项计划	供应链 ABS	2023/1/6	1,936.66	984.72
合计		-		-	50,951.94	50,000.00

在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过12个月）。

（二）用于补充流动资金

本期债券募集资金10亿元拟用于补充流动资金。本期债券募集资金拟同时用于补充公司日常生产经营所需流动资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

发行人流动资金缺口测算如下：

表：发行人流动资金缺口匡算

单位：万元

项目	2021年初	2021年末	平均应收账款余额	165,537.54	
应收账款①	152,977.10	178,097.97	平均预收帐款余额	16,587,232.22	
预收账款②	19,415,899.38	13,758,565.06	平均存货余额	36,506,656.30	
存货③	32,017,125.55	40,996,187.04	平均预付账款余额	661,105.09	
预付账款④	798,471.21	523,738.97	平均应付账款余额	5,228,356.64	
应付账款⑤	4,619,471.91	5,837,241.36	应收账款周转天数	5.02	
销售收入⑥(包括主营业务收入和其他业务收入)	8,119,093.70	11,879,098.76	预收帐款余额周转天数	502.68	
销售成本⑦	6,170,348.24	9,591,852.63	存货余额周转天数	1,370.16	
利润总额⑧	938,187.15	1,063,904.73	预付账款余额周转天数	24.81	
非经常性损益⑨	/	232,664.98	应付账款余额周转天数	196.23	
期末未分配利润⑩	/	171,033.93	营运资金周转次数	0.51	
⑩未分配利润中可用于营运资金的部分	/	51,310.18	利润总额—非经常性损益	831,239.75	
当期净利润(1)	/	748,059.24	期末销售利润率	0.07	
当期固定资产净增加值(2)	/	-29,789.34	预计销售收入年增长率	0.17	
当期无形资产净增加值(3)	/	7,783.24	借款人自有资金	821,375.52	
当期资本性支出-折旧	/	-22,006.10	其他渠道获得的营运资金(5)	-	
当期中短期流动资金贷款余额(4)	/	139,188.04	营运资金量	25,138,239.13	
新增流动资金贷款额度				24,177,675.57	
辅助财务数据					
		2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
		7,447,197.05	7,769,199.30	8,119,093.70	11,879,098.76
2018-2019年度销售增长率	4.32%	2019-2020年度增长增长率	4.50%	2020-2021年度增长增长率	46.31%

	平均销售增长率	16.84%
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	偿还有息债务和补充流动资金	
实际用途与约定用途是否一致	√是 □否	
专项账户运作情况	正常运作	

**（二）募集资金用途变更调整**

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不涉及
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不涉及
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不涉及

**（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）**

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	15.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	5.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	5亿元用于偿还有息债务
3.2.1 偿还公司债券金额	0.00
3.2.2 偿还公司债券情况	不涉及
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	10.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	10亿元用于补充流动资金
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不涉及
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不涉及
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不涉及

**（四）募集资金用于特定项目**

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	不涉及
4.1.2 项目运营效益	不涉及

4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不涉及
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不涉及
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不涉及
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不涉及
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不涉及
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不涉及
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不涉及

#### （五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不涉及

#### （六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
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）	不涉及

债券代码：115333.SH

债券简称：23 交房 01

#### （一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	中交房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司
------	---------------------------------

	债券（第一期）																																										
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否																																										
专项品种公司债券的具体类型	不涉及																																										
募集资金总额	16.90																																										
报告期末募集资金余额	0.00																																										
报告期末募集资金专项账户余额	0.0013732104（结息款）																																										
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	<p>本期债券募集资金 16.90 亿元拟用于偿还其他有息债务。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。</p> <p>具体拟偿还有息债务明细情况如下：</p> <p style="text-align: center;"><b>本期债券拟偿还有息债务明细</b></p> <p style="text-align: right;">单位：万元</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>序号</th> <th>借款主体</th> <th>债权人</th> <th>融资类型</th> <th>还款日</th> <th>余额</th> <th>拟使用</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>广西鹿鸣置业管理有限公司</td> <td>中信银行南宁分行</td> <td>银行借款</td> <td>2023年7月16日</td> <td>58,800.00</td> <td>58,800.00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>中交地产股份有限公司</td> <td>深交所供应链ABS-6期</td> <td>供应链ABS</td> <td>2023年8月11日</td> <td>55,918.43</td> <td>30,200.00</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>苏州华启地产有限公司</td> <td>中国银行苏州长三角一体化示范区分行营业部</td> <td>银行借款</td> <td>2023年9月30日</td> <td>52,250.00</td> <td>45,000.00</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>中房（天津）房地产开发有限公司</td> <td>邮储银行天津分行</td> <td>银行借款</td> <td>2023年9月30日</td> <td>35,745.42</td> <td>35,000.00</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">合计</td> <td><b>202,713.85</b></td> <td><b>169,000.00</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>注：实际还款时间以公司与债权人协商一致的时间为准。</p> <p>在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。</p>	序号	借款主体	债权人	融资类型	还款日	余额	拟使用	1	广西鹿鸣置业管理有限公司	中信银行南宁分行	银行借款	2023年7月16日	58,800.00	58,800.00	2	中交地产股份有限公司	深交所供应链ABS-6期	供应链ABS	2023年8月11日	55,918.43	30,200.00	3	苏州华启地产有限公司	中国银行苏州长三角一体化示范区分行营业部	银行借款	2023年9月30日	52,250.00	45,000.00	4	中房（天津）房地产开发有限公司	邮储银行天津分行	银行借款	2023年9月30日	35,745.42	35,000.00	合计					<b>202,713.85</b>	<b>169,000.00</b>
序号	借款主体	债权人	融资类型	还款日	余额	拟使用																																					
1	广西鹿鸣置业管理有限公司	中信银行南宁分行	银行借款	2023年7月16日	58,800.00	58,800.00																																					
2	中交地产股份有限公司	深交所供应链ABS-6期	供应链ABS	2023年8月11日	55,918.43	30,200.00																																					
3	苏州华启地产有限公司	中国银行苏州长三角一体化示范区分行营业部	银行借款	2023年9月30日	52,250.00	45,000.00																																					
4	中房（天津）房地产开发有限公司	邮储银行天津分行	银行借款	2023年9月30日	35,745.42	35,000.00																																					
合计					<b>202,713.85</b>	<b>169,000.00</b>																																					
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	偿还有息债务																																										
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否																																										
专项账户运作情况	正常运作																																										

**（二）募集资金用途变更调整**

是否变更调整募集资金用途	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履	本次募集资金用途调整事项已经公司董事会审议通

行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	过，2023年11月14日至2023年11月20日，中交房地产集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2023年第一次债券持有人会议召开，通过了《关于调整“23交房01”债券募集资金用途的议案》。本次债券募集资金用途调整决策按照公司决策程序，符合公司章程及本期债券募集说明书有关约定。																																																	
变更调整募集资金用途的信息披露情况	发行人于2023年11月10日发布了《关于适用简化程序召开中交房地产集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2023年第一次债券持有人会议的通知》。2023年11月14日至2023年11月20日，中交房地产集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2023年第一次债券持有人会议召开，通过了《关于调整“23交房01”债券募集资金用途的议案》。发行人于2023年11月21日发布了《中交房地产集团有限公司关于调整“23交房01”债券募集资金用途的公告》。																																																	
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	<p>根据公司整体发展安排，为更好地提高债券资金使用效率，配合公司发展战略，原计划偿还“苏州华启地产有限公司银行借款”的3.52亿元募集资金现调整为偿还“西安沣河映像置业有限公司银行借款”，调整后的具体募集资金用途明细如下：</p> <p style="text-align: center;"><b>本期债券拟偿还有息债务明细</b></p> <p style="text-align: right;">单位：万元</p> <table border="1" data-bbox="619 1061 1319 1671"> <thead> <tr> <th>序号</th> <th>借款主体</th> <th>债权人</th> <th>融资类型</th> <th>还款日</th> <th>余额</th> <th>拟使用</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>广西鹿鸣置业管理有限公司</td> <td>中信银行南宁分行</td> <td>银行借款</td> <td>2023年7月16日</td> <td>58,800.00</td> <td>58,800.00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>中交地产股份有限公司</td> <td>深交所供应链ABS-6期</td> <td>供应链ABS</td> <td>2023年8月11日</td> <td>55,918.43</td> <td>30,200.00</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>苏州华启地产有限公司</td> <td>中国银行苏州长三角一体化示范区分行营业部</td> <td>银行借款</td> <td>2023年9月30日</td> <td>52,250.00</td> <td>9,800.00</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>中房（天津）房地产开发有限公司</td> <td>邮储银行天津分行</td> <td>银行借款</td> <td>2023年9月30日</td> <td>35,745.42</td> <td>35,000.00</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>西安沣河映像置业有限公司</td> <td>平安银行股份有限公司西安分行</td> <td>银行借款</td> <td>2023年11月24日</td> <td>119,990.00</td> <td>35,200.00</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;"><b>合计</b></td> <td><b>322,703.85</b></td> <td><b>169,000.00</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>注：最终还款时间以发行人与借款方协议还款时间为准。</p> <p>本期债券调整后的募集资金用途仍属于债券条款约定的偿还其他有息债务用途。</p> <p>本次募集资金用途调整符合公司章程及本期债券募集说明书有关约定，合法合规。</p>	序号	借款主体	债权人	融资类型	还款日	余额	拟使用	1	广西鹿鸣置业管理有限公司	中信银行南宁分行	银行借款	2023年7月16日	58,800.00	58,800.00	2	中交地产股份有限公司	深交所供应链ABS-6期	供应链ABS	2023年8月11日	55,918.43	30,200.00	3	苏州华启地产有限公司	中国银行苏州长三角一体化示范区分行营业部	银行借款	2023年9月30日	52,250.00	9,800.00	4	中房（天津）房地产开发有限公司	邮储银行天津分行	银行借款	2023年9月30日	35,745.42	35,000.00	5	西安沣河映像置业有限公司	平安银行股份有限公司西安分行	银行借款	2023年11月24日	119,990.00	35,200.00	<b>合计</b>					<b>322,703.85</b>	<b>169,000.00</b>
序号	借款主体	债权人	融资类型	还款日	余额	拟使用																																												
1	广西鹿鸣置业管理有限公司	中信银行南宁分行	银行借款	2023年7月16日	58,800.00	58,800.00																																												
2	中交地产股份有限公司	深交所供应链ABS-6期	供应链ABS	2023年8月11日	55,918.43	30,200.00																																												
3	苏州华启地产有限公司	中国银行苏州长三角一体化示范区分行营业部	银行借款	2023年9月30日	52,250.00	9,800.00																																												
4	中房（天津）房地产开发有限公司	邮储银行天津分行	银行借款	2023年9月30日	35,745.42	35,000.00																																												
5	西安沣河映像置业有限公司	平安银行股份有限公司西安分行	银行借款	2023年11月24日	119,990.00	35,200.00																																												
<b>合计</b>					<b>322,703.85</b>	<b>169,000.00</b>																																												

**（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）**

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	16.90
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	16.90
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	16.90 亿元全部用于偿还有息债务
3.2.1 偿还公司债券金额	0.00
3.2.2 偿还公司债券情况	不涉及
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不涉及
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不涉及
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不涉及
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不涉及

#### （四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	不涉及
4.1.2 项目运营效益	不涉及
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不涉及
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不涉及
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不涉及
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不涉及
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不涉及
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不涉及
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不涉及

**（五）临时补流情况**

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不涉及

**（六）募集资金合规使用情况**

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
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）	不涉及

**五、发行人或者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、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况****（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况**适用 不适用**（二）截至报告期末增信机制、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15层
签字会计师姓名	陈静、张焕

**（二）受托管理人/债权代理人**

债券代码	175944.SH、185562.SH、138588.SH、138786.SH、115333.SH
------	---



债券简称	21 交房 01、22 交房 01、22 交房 02、22 交房 03、23 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、李琦、邸竞之、张继中、胡博
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、138588.SH、138786.SH、115333.SH
债券简称	21 交房 01、22 交房 01、22 交房 02、22 交房 03、23 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

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

#### 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 2023 年 1 月 1 日起施行，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，由原不确认递延所得税，变更为分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。根据衔接规定，对于在首次施行该解释的财务报表列报最早期间的期初至会计政策变更日之间发生的上述交易，本集团进行了调整。

上述会计政策变更引起的追溯调整对期初合并财务报表无重大影响，对当期合并财务报表的主要影响如下：

合并资产负债表（单位：元）

	报表数	假设按原准则	影响
--	-----	--------	----

递延所得税资产	6,790,791,372.46	6,748,930,901.38	41,860,471.08
递延所得税负债	4,681,120,819.02	4,651,903,209.28	29,217,609.74

## 合并利润表（单位：元）

	报表数	假设按原准则	影响
所得税费用	2,611,456,746.07	2,624,099,607.41	(12,642,861.34)

## 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) 资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	900.08	847.64	6.19	-
其他应收款	819.50	865.13	-5.27	-
存货	3,950.37	4,079.88	-3.17	-

## (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	受限资产的账面价值 (非受限价值)	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	900.08	70.66	-	7.85
存货	3,950.37	1,431.97	-	36.25
投资性房地产	101.15	35.05	-	34.65
固定资产	105.46	67.66	-	64.16
无形资产	20.77	6.00	-	28.88
其他权益工具投 资	11.84	3.77	-	31.84
长期股权投资	499.49	1.44	-	0.29
合计	5,589.16	1,616.55	—	—

## 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 10%

√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	3,950.37	-	1,431.97	抵押用于取得借款	无重大影响

## 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

## 五、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：0 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 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

否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 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：0 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：0%，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

## 六、负债情况

## (一) 有息债务及其变动情况

## 1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 240.69 亿元和 212.64 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-11.65%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	16.90	20.00	103.30	140.20	65.93%

银行贷款	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
非银行金融机构贷款	-	11.00	25.20	34.00	70.20	33.01%
其他有息债务	-	0.00	0.00	2.24	2.24	1.05%
合计	-	27.90	45.20	139.54	212.64	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 75.90 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 64.30 亿元，且共有 20.00 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

## 2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 2,218.62 亿元和 2,210.83 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-0.35%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	91.82	84.74	432.01	608.56	27.53%
银行贷款	-	108.25	271.41	1,065.23	1,444.88	65.35%
非银行金融机构贷款	-	29.20	36.49	67.50	133.19	6.02%
其他有息债务	-	8.46	3.98	11.76	24.20	1.09%
合计	-	237.73	396.62	1,576.50	2,210.83	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 210.40 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 312.30 亿元，且共有 102.40 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

## 3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 91.44 亿元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 10.62 亿元人民币。

### （二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

### （三）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付账款	676.83	671.22	0.84	-
合同负债	1,837.81	1,772.03	3.71	-

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
长期借款	1,129.81	1,122.60	0.64	-

#### （四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

### 七、利润及其他损益来源情况

#### （一）基本情况

报告期利润总额：60.35 亿元

报告期非经常性损益总额：11.13 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 20%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

适用 不适用

### 八、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

### 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：334.88 亿元

报告期末对外担保的余额：233.23 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-101.65 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：233.23 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、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

原告姓名 (名称)	被告姓名(名 称)	案由	一审受理 时间	一审受理 法院	标的金额 (如有)	目前所处 的诉讼程
--------------	--------------	----	------------	------------	--------------	--------------

						序
如皋经济技术开发区管理委员会	江苏山姆置业有限公司	合同纠纷	2023.3.18	如皋市人民法院	15,495.0716 万元	二审
李国庆	中交（青岛）城镇化建设投资有限公司、中城投第五工程局有限公司	建设工程合同纠纷	2023.7.27	青岛市即墨区人民法院	7,339.1072 万元	一审
中建四局第五建筑工程有限公司	云南碧清房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	2023.12.5	广州仲裁委员会	9,942.4493 万元	仲裁

#### 十一、 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

#### 十二、 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 专项品种公司债券应当披露的其他事项

#### 一、发行人为可交换公司债券发行人

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、发行人为绿色公司债券发行人

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、发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

八、科技创新债或者双创债

适用 不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

适用 不适用

十、纾困公司债券

适用 不适用

十一、 中小微企业支持债券

适用 不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

## 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，[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

。

（以下无正文）



（本页无正文，为《中交房地产集团有限公司公司债券年度报告（2023年）》之盖章页）



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：中交房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	90,007,705,465.69	84,764,225,999.06
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	42,323,632.00	126,429,602.07
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	43,151,865.60	99,594,767.83
应收账款	3,098,718,930.67	2,074,917,135.93
应收款项融资	45,182,512.98	53,432,049.50
预付款项	1,304,512,696.82	4,481,008,740.61
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	81,949,813,582.23	86,513,158,048.36
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	395,036,783,194.40	407,988,081,876.34
合同资产	4,335,591,428.92	4,130,190,954.80
持有待售资产	1,171,302,622.45	-
一年内到期的非流动资产	2,918,042,679.45	1,887,707,228.35
其他流动资产	22,455,755,252.04	21,725,908,253.46
流动资产合计	602,408,883,863.25	613,844,654,656.31
<b>非流动资产：</b>		
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	1,868,111,685.16	3,222,633,860.10
长期股权投资	49,948,585,394.99	53,791,832,188.73
其他权益工具投资	1,184,091,003.28	1,499,826,136.54

其他非流动金融资产		
投资性房地产	10,115,001,440.22	8,960,510,618.05
固定资产	10,545,830,375.23	8,686,323,633.96
在建工程	698,396,626.80	1,414,195,970.63
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	953,800,951.38	814,227,406.93
无形资产	2,077,290,578.24	1,966,815,951.89
开发支出		
商誉	981,761,154.04	982,759,583.62
长期待摊费用	425,830,404.95	227,025,425.30
递延所得税资产	6,790,791,372.46	6,866,164,404.34
其他非流动资产	883,012,507.84	850,344,549.96
非流动资产合计	86,472,503,494.59	89,282,659,730.05
资产总计	688,881,387,357.84	703,127,314,386.36
<b>流动负债：</b>		
短期借款	9,464,839,716.80	9,820,538,830.37
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	527,192,367.82	1,032,973,629.47
应付账款	67,683,435,446.93	67,121,859,595.72
预收款项	37,014,911.54	25,407,696.39
合同负债	183,780,566,491.28	177,202,644,726.77
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	1,887,127,119.45	1,960,379,755.86
应交税费	11,733,739,973.83	13,967,179,507.28
其他应付款	42,367,872,150.34	62,602,640,014.84
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	277,401,457.51	-
一年内到期的非流动负债	54,434,332,505.38	46,309,038,873.14
其他流动负债	16,562,810,778.20	16,716,046,734.66
流动负债合计	388,756,332,919.08	396,758,709,364.50

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	112,981,035,911.56	112,260,035,679.38
应付债券	43,184,324,752.81	44,697,049,207.14
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	754,025,784.50	692,795,434.73
长期应付款	3,529,515,457.43	5,269,861,019.78
长期应付职工薪酬	134,163,742.40	134,646,911.13
预计负债	174,446,311.11	99,339,363.37
递延收益	232,247,425.27	283,450,941.96
递延所得税负债	4,681,120,819.02	5,736,760,144.54
其他非流动负债	561,422,379.76	1,296,125,392.54
非流动负债合计	166,232,302,583.86	170,470,064,094.57
负债合计	554,988,635,502.94	567,228,773,459.07
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	5,000,000,000.00	5,000,000,000.0
其他权益工具	-	1,025,389,506.35
其中：优先股		
永续债	-	1,025,389,506.35
资本公积	5,996,894,522.74	6,386,404,352.28
减：库存股		
其他综合收益	-103,784,612.46	-22,423,793.04
专项储备	148,916.80	96,098.32
盈余公积	14,234,571.24	14,234,571.24
一般风险准备		
未分配利润	-1,127,657,629.11	499,917,411.51
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9,779,835,769.21	12,903,618,146.66
少数股东权益	124,112,916,085.69	122,994,922,780.63
所有者权益（或股东权益）合计	133,892,751,854.90	135,898,540,927.29
负债和所有者权益（或股东权益）总计	688,881,387,357.84	703,127,314,386.36

法定代表人：李永前 主管会计工作负责人：叶朝锋 会计机构负责人：梅瑰

### 母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：中交房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,802,923,582.64	1,781,477,225.79

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	1,449,806.17	65,100.00
其他应收款	9,095,466,949.85	12,666,258,429.52
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	2,453,804,326.10	568,554,928.09
其他流动资产		
流动资产合计	13,353,644,664.76	15,016,355,683.40
<b>非流动资产：</b>		
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	17,494,750,000.00	15,065,901,255.51
长期股权投资	12,318,839,800.58	12,719,448,996.85
其他权益工具投资	30,147,800.00	41,587,200.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	3,509,254.33	2,862,063.34
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,728,268.42	1,818,983.90
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	29,848,975,123.33	27,831,618,499.60
资产总计	43,202,619,788.09	42,847,974,183.00
<b>流动负债：</b>		
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	1,690,063.02	3,561,022.23
应交税费	35,310,496.09	27,357,998.66
其他应付款	9,424,559,692.58	5,100,920,184.32
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	7,251,179,441.93	5,920,854,211.58
其他流动负债	62,181,458.97	41,291,341.95
流动负债合计	16,774,921,152.59	11,093,984,758.74
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	4,500,000,000.00	7,024,835,063.42
应付债券	10,313,682,893.91	11,130,238,516.04
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	-	996,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债	11,602,122.93	22,714,976.97
递延收益		
递延所得税负债	262,194,218.33	195,574,623.73
其他非流动负债		
非流动负债合计	15,087,479,235.17	19,369,363,180.16
负债合计	31,862,400,387.76	30,463,347,938.90
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具	-	1,025,389,506.35
其中：优先股		
永续债	-	1,025,389,506.35
资本公积	6,518,164,655.12	6,522,692,957.00
减：库存股		
其他综合收益	-53,420,219.98	-41,980,819.98
专项储备		
盈余公积	14,234,571.24	14,234,571.24
未分配利润	-138,759,606.05	-135,709,970.51

所有者权益（或股东权益）合计	11,340,219,400.33	12,384,626,244.10
负债和所有者权益（或股东权益）总计	43,202,619,788.09	42,847,974,183.00

法定代表人：李永前 主管会计工作负责人：叶朝锋 会计机构负责人：梅瑰

**合并利润表**  
2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、营业总收入	168,344,612,967.98	171,272,008,720.26
其中：营业收入	168,344,612,967.98	171,272,008,720.26
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	160,985,345,126.32	158,085,168,817.59
其中：营业成本	146,531,253,072.52	142,482,024,176.61
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	2,674,650,948.00	2,689,557,032.87
销售费用	4,037,391,123.88	4,090,100,268.26
管理费用	5,199,759,556.22	5,406,738,882.75
研发费用	274,372,882.31	307,311,363.27
财务费用	2,267,917,543.39	3,109,437,093.83
其中：利息费用	4,472,244,551.35	3,964,656,315.21
利息收入	2,638,083,934.00	3,097,320,024.80
加：其他收益	188,557,786.45	295,848,493.88
投资收益（损失以“-”号填列）	2,737,327,442.35	1,588,898,177.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,182,476,188.69	1,479,875,905.95
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	-62,593,335.04	-39,319,256.98

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“－”号填列)	-605,907,230.38	- 756,664,338.55
资产减值损失（损失以“－”号填列)	-3,386,186,124.08	-2,167,974,740.41
资产处置收益（损失以“－”号填列)	10,624,102.66	2,256,317.61
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	6,241,090,483.62	12,109,884,555.93
加：营业外收入	120,219,377.35	387,076,148.01
减：营业外支出	326,113,905.99	223,836,999.47
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	6,035,195,954.98	12,273,123,704.47
减：所得税费用	2,611,456,746.07	4,287,959,959.12
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	3,423,739,208.91	7,985,163,745.35
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	3,423,739,208.91	7,985,163,745.35
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)	-1,592,298,164.47	-1,180,088,641.34
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)	5,016,037,373.38	9,165,252,386.69
六、其他综合收益的税后净额	- 308,385,155.28	-174,183,338.42
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-81,360,819.42	-39,553,986.38
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额	2,901,399.42	16,179,887.86
（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	-101,116,521.06	-56,864,549.63
（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）权益法下可转损益的其他综合收益	20,082,405.18	20,506,124.59
（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	-3,228,102.96	-19,375,449.20
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-227,024,335.86	-134,629,352.04
七、综合收益总额	3,115,354,053.63	7,810,980,406.93
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,673,658,983.89	-1,219,642,627.72
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	4,789,013,037.52	9,030,623,034.65
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。

法定代表人：李永前 主管会计工作负责人：叶朝锋 会计机构负责人：梅瑰

**母公司利润表**  
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	16,927,020.56	31,054,056.83
减：营业成本	2,854,716.98	-
税金及附加	8,130,357.08	5,352,403.29
销售费用		
管理费用	96,961,552.38	97,649,833.25
研发费用		
财务费用	-352,623,604.63	-147,447,667.24
其中：利息费用	1,189,400,564.15	803,833,410.93
利息收入	1,556,188,039.18	965,937,918.15
加：其他收益	52,761.74	86,068.86
投资收益（损失以“－”号填列）	117,466,941.97	161,865,662.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	97,680,539.22	-4,166,635.30

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）	-41,286,566.74	13,753,129.15
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-264,144,984.89	-207,818,150.41
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	73,692,150.83	43,386,197.29
加：营业外收入	416,000.00	1,670,600.05
减：营业外支出	1,456,000.00	2,046,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	72,652,150.83	43,010,797.34
减：所得税费用	66,619,594.60	35,903,668.66
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	6,032,556.23	7,107,128.68
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	6,032,556.23	7,107,128.68
（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	-11,439,400.00	4,261,000.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
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	-11,439,400.00	4,261,000.00
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	-5,406,843.77	11,368,128.68
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：李永前 主管会计工作负责人：叶朝锋 会计机构负责人：梅瑰

### 合并现金流量表

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	180,018,666,642.18	156,113,841,621.05
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	5,490,100,740.56	3,848,864,803.96
收到其他与经营活动有关的现金	4,790,774,264.46	5,550,155,536.83
经营活动现金流入小计	190,299,541,647.20	165,512,861,961.84
购买商品、接受劳务支付的现金	126,055,363,197.86	118,266,693,817.34
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	5,591,122,398.19	6,156,495,470.57
支付的各项税费	17,439,341,537.47	15,556,950,186.33
支付其他与经营活动有关的现金	10,417,804,382.29	8,206,333,626.80
经营活动现金流出小计	159,503,631,515.81	148,186,473,101.04
经营活动产生的现金流量净额	30,795,910,131.39	17,326,388,860.80
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	4,304,278,884.15	1,398,563,764.54
取得投资收益收到的现金	5,487,983,429.25	2,843,845,822.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	119,489,936.50	205,994,513.90
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	630,659,290.83	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	324,487,010.34	-
收到其他与投资活动有关的现金	16,339,533,420.13	29,425,326,555.73
投资活动现金流入小计	27,206,431,971.20	33,873,730,657.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,390,506,939.73	2,582,073,339.67
投资支付的现金	5,531,527,317.08	12,262,293,956.44
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	-	557,791,862.73
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额		825,734,247.78
支付其他与投资活动有关的现金	37,713,518,867.82	42,430,135,133.38
投资活动现金流出小计	44,635,553,124.63	58,658,028,540.00
投资活动产生的现金流量净额	-17,429,121,153.43	-24,784,297,883.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	21,428,111,876.14	19,069,918,374.50
其中：子公司吸收少数股东投	21,428,111,876.14	16,658,623,763.46

资收到的现金		
取得借款收到的现金	110,569,493,257.95	134,108,054,404.24
收到其他与筹资活动有关的现金	8,045,535,272.70	29,557,007,195.76
筹资活动现金流入小计	140,043,140,406.79	182,734,979,974.50
偿还债务支付的现金	112,194,428,377.46	124,949,810,787.41
赎回永续债支付的现金	2,490,000,000.00	9,786,976,610.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,737,580,133.88	15,799,752,161.43
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,517,355,352.43	2,526,867,799.00
支付其他与筹资活动有关的现金	19,055,343,479.96	29,427,941,770.29
筹资活动现金流出小计	148,477,351,991.30	179,964,481,329.83
筹资活动产生的现金流量净额	-8,434,211,584.51	2,770,498,644.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,562,294.43	-210,829,726.79
五、现金及现金等价物净增加额	4,931,015,099.02	-4,898,240,104.32
加：期初现金及现金等价物余额	78,010,777,700.78	82,909,017,805.10
六、期末现金及现金等价物余额	82,941,792,799.80	78,010,777,700.78

法定代表人：李永前 主管会计工作负责人：叶朝锋 会计机构负责人：梅瑰

### 母公司现金流量表

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	15,550,528.00	29,279,924.60
收到的税费返还	55,927.44	-
收到其他与经营活动有关的现金	9,843,860.84	56,468,202.61
经营活动现金流入小计	25,450,316.28	85,748,127.21
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	60,518,677.21	54,988,329.45
支付的各项税费	68,496,771.22	45,372,629.33
支付其他与经营活动有关的现金	48,350,830.65	77,865,628.36

经营活动现金流出小计	177,366,279.08	178,226,587.14
经营活动产生的现金流量净额	-151,915,962.80	-92,478,459.93
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	589,289,150.00	231,828,379.26
取得投资收益收到的现金	450,662,954.85	906,314,103.31
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	4,471,626,458.24	6,954,534,766.26
投资活动现金流入小计	5,511,578,563.09	8,092,677,248.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,943,782.50	3,642,087.15
投资支付的现金	56,804,100.00	314,472,016.51
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	3,991,800,000.00	20,910,127,500.00
投资活动现金流出小计	4,051,547,882.50	21,228,241,603.66
投资活动产生的现金流量净额	1,460,030,680.59	-13,135,564,354.83
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	-	2,150,000,000.00
取得借款收到的现金	3,861,875,000.00	11,370,531,400.46
收到其他与筹资活动有关的现金	1,188,000,000.00	10,386,000,000.00
筹资活动现金流入小计	5,049,875,000.00	23,906,531,400.46
偿还债务支付的现金	1,000,000,000.00	4,400,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,141,910,219.27	950,103,987.10
支付其他与筹资活动有关的现金	4,194,633,141.67	5,839,000,000.00
筹资活动现金流出小计	6,336,543,360.94	11,189,103,987.10
筹资活动产生的现金流量净额	-1,286,668,360.94	12,717,427,413.36
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	21,446,356.85	-510,615,401.40
加：期初现金及现金等价物余额	1,781,477,225.79	2,292,092,627.19
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1,802,923,582.64	1,781,477,225.79

法定代表人：李永前 主管会计工作负责人：叶朝锋 会计机构负责人：梅瑰

