



合并资产负债表

编制单位：中交地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2023年9月30日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	14,807,529,942.88	10,481,700,487.78
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	32,618,949.62	28,677,900.25
应收款项融资		
预付款项	248,365,387.70	1,436,931,637.96
其他应收款	5,613,689,244.44	4,737,042,700.89
存货	108,488,703,405.17	106,943,087,105.84
合同资产	6,398,023.31	3,849,438.38
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产	2,393,690,950.26	1,696,360,361.68
其他流动资产	3,724,899,013.37	3,220,304,768.24
流动资产合计	135,315,894,916.75	128,547,954,401.02
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	1,033,559,495.72	1,983,879,922.07
长期股权投资	5,373,555,238.70	5,221,804,178.54
其他权益工具投资	53,323,085.00	53,323,085.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	361,945,266.08	344,446,431.78
固定资产	117,694,083.21	119,624,587.06
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	27,498,997.95	45,081,529.66
无形资产	10,809,114.59	11,815,673.27
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	19,604,314.81	31,409,211.04
递延所得税资产	585,488,359.37	442,597,400.67
其他非流动资产	986,732,715.65	505,276,760.40
非流动资产合计	8,570,210,671.08	8,759,258,779.49
资产总计	143,886,105,587.83	137,307,213,180.51

(转下页)

(承上页)

合并资产负债表 (续)

编制单位: 中交地产股份有限公司

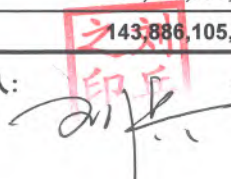
金额单位: 人民币元

项 目	2023年9月30日	2022年12月31日
流动负债:		
短期借款	3,134,614,382.78	2,025,906,298.88
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	323,290,879.48	731,529,501.96
应付账款	13,846,656,476.98	17,366,007,911.05
预收款项	2,640,821.56	2,614,665.37
合同负债	36,897,283,052.08	27,783,896,806.68
应付职工薪酬	173,435,280.39	207,216,720.78
应交税费	1,176,827,563.53	1,389,871,932.25
其他应付款	4,017,054,459.40	4,007,727,698.23
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	14,461,994,232.45	17,587,250,394.28
其他流动负债	2,331,844,339.79	2,030,872,561.83
流动负债合计	76,365,641,488.44	73,132,894,491.31
非流动负债:		
长期借款	17,973,717,603.61	20,985,074,851.91
应付债券	7,785,819,165.77	2,592,414,615.73
租赁负债	14,891,300.75	16,179,498.51
长期应付款	22,220,580,779.61	20,745,639,686.75
长期应付职工薪酬	521,153.91	521,153.91
预计负债	64,416,286.67	81,998,865.25
递延收益	27,373,844.90	10,023,115.83
递延所得税负债	555,705,170.27	471,677,256.43
其他非流动负债	588,480,188.36	229,544,304.13
非流动负债合计	49,231,505,493.85	45,133,073,348.45
负债合计	125,597,146,982.29	118,265,967,839.76
股东权益:		
股本	695,433,689.00	695,433,689.00
其他权益工具		
其中: 优先股		
永续债		
资本公积	161,125,582.76	161,000,488.64
减: 库存股		
其他综合收益	-52,832,686.25	-52,832,686.25
专项储备		
盈余公积	118,249,106.09	118,249,106.09
一般风险准备		
未分配利润	1,332,382,126.41	2,371,035,111.59
归属于母公司股东权益合计	2,254,357,818.01	3,292,885,709.07
少数股东权益	16,034,600,787.53	15,748,359,631.68
股东权益合计	18,288,958,605.54	19,041,245,340.75
负债和股东权益总计	143,886,105,587.83	137,307,213,180.51

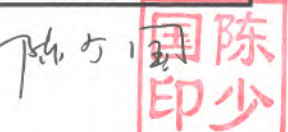
法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



合并利润表

2023年1-9月

编制单位：中交地产股份有限公司

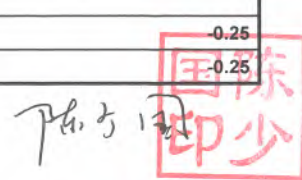
金额单位：人民币元

项 目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	11,550,337,503.94	15,250,265,906.57
其中：营业收入	11,550,337,503.94	15,250,265,906.57
二、营业总成本	12,302,771,233.81	14,823,035,149.40
其中：营业成本	10,963,576,771.06	13,503,965,443.94
税金及附加	88,035,252.31	225,795,165.22
销售费用	570,267,275.51	576,102,995.93
管理费用	301,843,822.58	296,555,110.02
研发费用	1,344,180.03	
财务费用	377,703,932.32	220,616,434.29
其中：利息费用	635,846,242.42	581,937,889.93
利息收入	267,965,473.34	376,377,665.70
加：其他收益	917,448.32	4,402,818.84
投资收益（损失以“-”号填列）	134,400,331.08	-185,525,662.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	134,400,331.08	-38,836,928.55
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）	24,336,182.04	6,041,697.30
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-303,633,747.53	-651,365.01
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,443,203.60	461,726.69
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-894,970,312.36	251,959,972.48
加：营业外收入	6,030,974.84	250,388,122.63
减：营业外支出	4,413,866.25	3,196,344.31
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-893,353,203.77	499,151,750.80
减：所得税费用	64,214,288.67	373,291,692.16
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-957,567,492.44	125,860,058.64
（一）按经营持续性分类		
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-957,567,492.44	125,860,058.64
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）	-1,031,698,648.29	-174,182,571.32
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	74,131,155.85	300,042,629.96
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		
（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		
4、企业自身信用风险公允价值变动		
5、其他		
（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		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-957,567,492.44	125,860,058.64
归属于母公司股东的综合收益总额	-1,031,698,648.29	-174,182,571.32
归属于少数股东的综合收益总额	74,131,155.85	300,042,629.96
八、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）	-1.48	-0.25
（二）稀释每股收益（元/股）	-1.48	-0.25

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并现金流量表

2023年1-9月

编制单位：中交地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额	上期金额
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	20,502,625,147.74	15,893,473,399.74
收到的税费返还	495,328,686.70	768,843,187.45
收到其他与经营活动有关的现金	3,385,613,001.39	3,823,269,487.14
经营活动现金流入小计	24,383,566,835.83	20,485,586,074.33
购买商品、接受劳务支付的现金	14,021,996,347.74	10,350,658,609.49
支付给职工以及为职工支付的现金	374,957,774.29	469,770,439.42
支付的各项税费	1,531,704,145.11	2,260,143,535.25
支付其他与经营活动有关的现金	4,035,605,857.61	3,634,163,947.33
经营活动现金流出小计	19,964,264,124.75	16,714,736,531.49
经营活动产生的现金流量净额	4,419,302,711.08	3,770,849,542.84
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	997,057,123.70	3,521,025,780.71
取得投资收益收到的现金	191,244,416.07	145,642,104.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,488,660.08	64,000.00
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		46,531,258.16
投资活动现金流入小计	1,189,790,199.85	3,713,263,143.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	33,133,326.03	37,557,937.19
投资支付的现金	397,094,975.29	6,338,588,035.81
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		
支付其他与投资活动有关的现金		60,000.00
投资活动现金流出小计	430,228,301.32	6,376,205,973.00
投资活动产生的现金流量净额	759,561,898.53	-2,662,942,829.69
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	418,280,094.12	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	418,280,094.12	
取得借款收到的现金	19,633,425,158.17	28,282,199,767.21
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	95,602,217.54	1,677,301,448.35
筹资活动现金流入小计	20,147,307,469.83	29,959,501,215.56
偿还债务支付的现金	24,269,339,330.99	31,006,666,324.37
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,039,108,409.44	2,908,455,291.97
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	85,420,000.00	191,165,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	246,206,709.32	1,716,312,190.44
筹资活动现金流出小计	26,554,654,449.75	35,631,433,806.78
筹资活动产生的现金流量净额	-6,407,346,979.92	-5,671,932,591.22
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	-1,228,482,370.31	-4,564,025,878.07
加：期初现金及现金等价物余额	8,681,700,280.53	10,761,555,254.67
六、期末现金及现金等价物余额	7,453,217,910.22	6,197,529,376.60

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表

编制单位：中交地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2023年9月30日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,799,567,426.77	2,440,310,692.91
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	3,467,013.85	1,706,325.72
其他应收款	25,587,459,615.22	24,340,675,895.25
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	2,679,073,106.74	658,919,040.16
其他流动资产	1,495,414.94	2,274,780.16
流动资产合计	31,071,062,577.52	27,443,886,734.20
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	5,203,573,079.14	8,205,580,110.68
长期股权投资	11,288,555,432.37	11,249,098,766.79
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	2,965,311.58	3,933,126.84
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,610,687.69	9,497,090.84
无形资产	9,980,809.26	10,525,879.23
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	227,020.54	354,556.22
递延所得税资产		
其他非流动资产	4,681,400.12	4,135,211.66
非流动资产合计	16,512,593,740.70	19,483,124,742.26
资产总计	47,583,656,318.22	46,927,011,476.46

(转下页)

(承上页)



资产负债表 (续)

编制单位: 中交地产股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	2023年9月30日	2022年12月31日
流动负债:		
短期借款	3,134,614,382.78	2,025,906,298.88
交易性金融负债		
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	70,651,806.08	78,065,092.63
应交税费	138,167.39	34,027,661.20
其他应付款	8,469,674,101.65	12,456,366,603.62
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,581,164,123.68	6,240,543,091.72
其他流动负债	127,466,324.92	66,739,327.19
流动负债合计	14,383,708,906.50	20,901,648,075.24
非流动负债:		
长期借款	928,600,000.00	1,168,900,000.00
应付债券	7,785,819,165.77	2,592,414,615.73
租赁负债	49,538.59	
长期应付款	22,867,045,956.26	20,158,388,717.63
长期应付职工薪酬		
预计负债	64,416,286.67	81,998,865.25
递延收益	868,522.14	868,522.14
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	31,646,799,469.43	24,002,570,720.75
负债合计	46,030,508,375.93	44,904,218,795.99
股东权益:		
股本	695,433,689.00	695,433,689.00
其他权益工具		
其中: 优先股		
永续债		
资本公积	1,166,211,623.45	1,166,211,623.45
减: 库存股		
其他综合收益	-56,900,000.00	-56,900,000.00
专项储备		
盈余公积	117,039,002.86	117,039,002.86
未分配利润	-368,636,373.02	101,008,365.16
股东权益合计	1,553,147,942.29	2,022,792,680.47
负债和股东权益总计	47,583,656,318.22	46,927,011,476.46

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



利润表

2023年1-9月

编制单位：中交地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额	上期金额
一、营业收入	79,823,871.67	85,690,329.30
减：营业成本		
税金及附加	1,985,428.66	2,518,337.88
销售费用		
管理费用	98,068,709.06	88,610,623.95
研发费用	951,654.70	
财务费用	472,929,494.92	481,580,139.15
其中：利息费用	1,877,220,850.05	1,881,553,638.89
利息收入	1,404,405,919.72	1,408,760,421.19
加：其他收益	246,042.72	253,435.25
投资收益（损失以“-”号填列）	11,961,665.58	11,191,029.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,956,665.58	11,191,029.67
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）	20,806,833.08	8,860,855.37
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-461,096,874.29	-466,713,451.39
加：营业外收入	6,473.00	7,324.51
减：营业外支出	1,600,000.00	2,000,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-462,690,401.29	-468,706,126.88
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-462,690,401.29	-468,706,126.88
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-462,690,401.29	-468,706,126.88
（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		
（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、权益法下不能重分类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		
4、企业自身信用风险公允价值变动		
5、其他		
（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	-462,690,401.29	-468,706,126.88

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





现金流量表

2023年1-9月

编制单位：中交地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	本期金额	上期金额
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	900,830,639.57	958,089,722.91
经营活动现金流入小计	900,830,639.57	958,089,722.91
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	67,374,818.79	75,694,970.93
支付的各项税费	50,236,825.26	
支付其他与经营活动有关的现金	1,482,186,294.40	1,011,018,235.12
经营活动现金流出小计	1,599,797,938.45	1,086,713,206.05
经营活动产生的现金流量净额	-698,967,298.88	-128,623,483.14
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	15,158,464,632.77	12,309,220,959.87
取得投资收益收到的现金	362,911,195.93	746,495,573.07
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		
投资活动现金流入小计	15,521,375,828.70	13,055,716,532.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,943,500.84	5,942,898.00
投资支付的现金	14,366,428,320.78	13,416,652,810.58
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	14,371,371,821.62	13,422,595,708.58
投资活动产生的现金流量净额	1,150,004,007.08	-366,879,175.64
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	13,469,414,818.18	23,700,200,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	107,302,160.56	1,677,301,448.35
筹资活动现金流入小计	13,576,716,978.74	25,377,501,448.35
偿还债务支付的现金	12,793,759,000.00	22,609,414,802.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	855,981,867.15	1,429,388,728.38
支付其他与筹资活动有关的现金	18,756,085.93	1,701,903,729.23
筹资活动现金流出小计	13,668,496,953.08	25,740,707,259.61
筹资活动产生的现金流量净额	-91,779,974.34	-363,205,811.26
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	359,256,733.86	-858,708,470.04
加：期初现金及现金等价物余额	2,439,284,779.29	1,036,167,104.24
六、期末现金及现金等价物余额	2,798,541,513.15	177,458,634.20

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：